

SCPI  
ÉPARGNE FONCIÈRE

RAPPORT  
ANNUEL  
2019



LA FRANÇAISE

# Épargne Foncière

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE  
ET EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2020



1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	8
4	Gouvernance et contrôle interne	24
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	26
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	30
7	Rapport du Conseil de Surveillance	32
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	34
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	35
10	Comptes annuels	38
11	Annexe	41
12	Tableau de composition du patrimoine	49
13	Rapports du commissaire aux comptes	64

## Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

### La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4<sup>e</sup> trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains États phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)<sup>1</sup> en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

<sup>1</sup> Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée

remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparait de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.



## MARCHÉ DES BUREAUX - ÎLE-DE-FRANCE

**Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.**

Avec 640 000 m<sup>2</sup> de bureaux commercialisés au 4<sup>e</sup> trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m<sup>2</sup> disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. À l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m<sup>2</sup>. Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précommercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA<sup>1</sup>, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m<sup>2</sup>/an et des projections à 900 €/m<sup>2</sup>/an au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

<sup>1</sup>Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

## MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS

**Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.**

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Ile-de-France est de plus en plus perçue par ses habitants comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur

ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m<sup>2</sup>, Lille tutoie celui des 300 000 m<sup>2</sup> et Bordeaux celui des 200 000 m<sup>2</sup>.

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précommercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Île-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui ont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



## MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m <sup>2</sup>	2,3 millions de m <sup>2</sup>	-10%
Taux de vacance	5,10%	4,70%	-
Loyer moyen neuf Paris QCA <sup>1</sup>	712€/m <sup>2</sup> /an	734€/m <sup>2</sup> /an	+3%

<sup>1</sup>Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds€ HD	+14%

## TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs



## COMMERCE

### **Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.**

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. À l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m<sup>2</sup> inaugurés en 2019 dont 420 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

## HÔTELLERIE/PARA-HÔTELLERIE

### **De solides performances malgré une fin d'année perturbée par les mouvements sociaux.**

En 2019, la fréquentation touristique continue de croître. Cette progression est principalement due à la nette hausse de fréquentation de la clientèle résidant en France dans tous les types d'hébergements. À l'inverse, la fréquentation de la clientèle en provenance de l'étranger se replie, en particulier pour les touristes venant du Royaume-Uni. Dans ce contexte, la France qui a accueilli près de 90 millions de touristes internationaux en 2018 repousse l'objectif de 100 millions, fixé en 2014 par Laurent Fabius, à 2022.

À l'instar de 2018, les performances du secteur hôtelier se montent particulièrement résilientes. Dans un contexte marqué par les grèves en fin d'année, 2019 affiche une progression de l'activité hôtelière. Le revenu moyen par chambre (RevPar) de l'hôtellerie française a progressé de 1,8 % sur un an. Cette progression est principalement due au prix moyen, le taux d'occupation stagnant par rapport à 2018 à 68,8 %. Les hôteliers ont profité des grands événements, qui ont attiré une clientèle nombreuse : en juin, le salon Airshow au Bourget, la coupe du monde de football féminine et l'Armada de Rouen. La Bretagne (+1,6 point) affiche la meilleure progression de son taux d'occupation devant l'Auvergne-Rhône-Alpes (+1,4 point). Ces belles performances sont portées par les Français restés plus nombreux qu'en 2018 dans l'Hexagone. À l'inverse l'Île-de-France, région la plus affectée par les grèves affiche une évolution négative de son taux d'occupation sur un an, qui s'établissait à 75,2 % en décembre 2019.

Les résidences de tourisme se sont transformées avec le temps. Tenues par des opérateurs spécialistes, elles se sont diversifiées en fonction de leur emplacement. Leur capacité d'accueil s'est accrue au fil des années. Elles sont de plus en plus prisées par les touristes, mais aussi par les investisseurs. En 2019, la France comptait 3 679 autres hébergements collectifs touristiques, dont 2 426 résidences de tourisme qui offraient un total de 173 000 chambres. Le littoral regroupe près de 36 % des établissements. Viennent ensuite les résidences situées en montagne pour environ 30% puis les résidences en ville pour 23 % et celles localisées en zone rurale. La croissance de la fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques est restée aussi soutenue au 3<sup>e</sup> trimestre qu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. La progression est particulièrement marquée dans les villes en régions et les massifs de montagne alors que les hébergements en Île-de-France et sur le littoral ont connu une baisse de leur fréquentation.

Le marché de l'investissement hôtelier a atteint 2,5 milliards d'euros en 2019, une hausse de

19 % sur un an. La répartition géographique est plus équilibrée en 2019 avec 49 % des volumes engagés en régions alors qu'en 2018, la majorité des investissements avait été réalisés en Île-de-France. L'intérêt croissant des investisseurs pour ce secteur, combiné à un faible stock d'actifs mis en vente et des coûts de financement décroissants a conduit à un tassement des taux de rendement sur toutes les typologies d'actifs (immeubles loués, vacants/sous franchise ou sous contrat de gestion). A Paris les taux de rendement prime pour des actifs loués atteignaient 3,9 % fin 2019.

## EUROPE

### **Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.**

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la

multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m<sup>2</sup>, en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficacité des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.



# FICHE D'IDENTITÉ ÉPARGNE FONCIÈRE

**TYPE DE SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable

**SIÈGE SOCIAL**  
128, boulevard Raspail  
75006 Paris

**DATE DE CRÉATION**  
6 novembre 1968

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

**DATE DE DISSOLUTION  
STATUTAIRE**  
31 décembre 2060

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF  
AU 31/12/2019**  
500 336 622 euros

**CAPITAL PLAFOND  
STATUTAIRE**  
555 000 003 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  
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général  
Franck MEYER  
Thierry SEVOUMIANS

### Conseil de Surveillance

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

### Commissaires aux comptes

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1-3, place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du Conseil de Surveillance :

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

### Fin de mandat :

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation  
167, quai de la Bataille de Stalingrad,  
92130 Issy-les-Moulineaux

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2023.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

### TITULAIRE :

Deloitte & Associés  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

### SUPPLÉANT :

B.E.A.S.  
6, place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

### Fin des mandats :

à l'issue de l'assemblée générale de 2025  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2024.





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2019  
**4,40 %**

Prix de souscription\*\*  
**810 €**

Collecte brute 2019  
**406,1 M€**

Investissements AEM\*\*\*  
**452,8 M€**

Cessions  
**18,5 M€**

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

\*\* Depuis le 21 janvier 2019.

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

## Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :

- en direct **217**  
- via SCI **77**

Surface en exploitation **639 784 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **91,20 %**

Épargne Foncière, emblématique sur le marché immobilier par l'importance de sa capitalisation, la qualité de son patrimoine et la régularité de sa performance depuis plus de 50 ans, a poursuivi son développement commercial et la consolidation de son portefeuille en 2019.

Votre SCPI a ainsi enregistré la souscription de 455 620 nouvelles parts, soit une collecte nette de 369 millions d'euros, et compte plus de 35 000 associés. Ce succès commercial renouvelé lui a permis de réaliser pas moins de 16 investissements en 2019 pour plus de 450 millions d'euros.

Deux nouvelles acquisitions réalisées à Munich en Allemagne et à Amsterdam au Pays-Bas ont permis de maintenir une exposition immobilière en Europe autour de 9 %.

En France, 70 % des investissements se sont concentrés sur l'Île-de-France avec 300 millions d'euros investis sur des secteurs clés du Grand Paris et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

Épargne Foncière a également diversifié son portefeuille en investissant plus de 60 millions d'euros dans une nouvelle génération d'actifs répondant aux nouveaux usages, le co-working et le co-living, des résidences gérées mais aussi un fonds dédié au tourisme.

Pour accompagner cette politique d'investissement, la SCPI a eu recours au financement qui représente désormais près de 20 % de la valeur de réalisation au 31 décembre 2019.

L'arbitrage de 7 actifs représentant près de 20 000 m<sup>2</sup> pour un montant total de 18,5 millions d'euros, a permis de résorber plus de 11 500 m<sup>2</sup> vacants.

La livraison de 5 opérations acquises en VEFA<sup>(1)</sup> en 2019, pour plus de 19 000 m<sup>2</sup>, ont participé à la hausse sensible de la surface en exploitation de votre SCPI qui atteint près de 640 000 m<sup>2</sup> (+ 9 % par rapport à fin 2018).

L'activité locative est restée soutenue en 2019 avec d'importantes prises à bail, dont notamment :

- la surface commerciale de la rue des Innocents dans le quartier des Halles à Paris 1<sup>er</sup> ;
- 2 400 m<sup>2</sup> de bureaux sur plusieurs adresses du Quartier Central des Affaires de Paris ;
- 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur deux adresses de la Rive Gauche de Paris ;

• plus de 5 000 m<sup>2</sup> dans le Confluent à Maisons-Alfort (94), occupé désormais à 100 % - Quote-part 50 % ;

• près de 2 200 m<sup>2</sup> dans le Malesherbes à Levallois-Perret (92) - Quote-part 50 % ;

ainsi que le renouvellement des baux de 3 grandes surfaces alimentaires représentant 3 millions d'euros de loyers et une surface de 15 000 m<sup>2</sup>.

La situation locative de votre SCPI est donc en nette amélioration avec des taux d'occupation à nouveau en hausse. Le taux d'occupation physique s'élève au 31/12/2019 à 93,4 % (vs 92,7 % au 31/12/2018) et le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse à 91,2 % (vs 89,8 % en 2018).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,85% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,68 % par rapport à 2018 et ressort à 781,34 euros.

Cette valorisation s'est traduite par une nouvelle augmentation du prix de part de votre SCPI de 2,10 % le 1<sup>er</sup> mars 2020 qui s'établit désormais à 827 euros.

Les revenus distribués en 2019 sont restés stables à 35,64 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,40 % calculé sur un prix de part de 810 euros. Ce niveau de distribution intègre une quote-part de plus-value pour 1,11 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, montraient la capacité à augmenter l'acompte trimestriel à 9,09 euros par part afin de maintenir le taux de distribution à 4,40 % sur la base du nouveau prix de part. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

La crise sanitaire aura nécessairement des conséquences pour votre SCPI, même si celles-ci sont encore difficile à estimer. Néanmoins, sur la lancée de 2019, forte d'une très belle collecte au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (147,2 millions d'euros), d'un plan d'arbitrage bien engagé pour le 1<sup>er</sup> semestre (30 millions d'euros) et d'une situation locative maîtrisée, votre SCPI doit pouvoir poursuivre en 2020 sa croissance avec un programme d'investissements d'ores et déjà identifiés.

<sup>(1)</sup> VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	500 336 622,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM) **	4,40%
Nombre de parts	3 270 174	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	1,25%
Capitalisation	2 648 840 940,00 €	<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
Nombre d'associés	35 278	5 ans	4,70%
Valeur de réalisation	781,34 €	10 ans	7,06%
Prix de souscription	810,00 €	15 ans	7,96%
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	749,25 €		
Distribution de l'exercice 2019 *	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 versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value),  
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1.  
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	181 886 908,48	160 175 500,84
dont loyers	93 053 627,48	93 241 906,23
Total des charges	87 466 640,77	71 521 179,66
Résultat	94 420 267,71	88 654 321,18
Distribution	104 727 249,22	96 678 241,14
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	500 336 622,00	430 626 762,00
Total des capitaux propres	2 176 551 674,03	1 851 064 308,40
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	2 321 825 707,63	1 999 216 152,15

	Global 2019	Par part 2019
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	94 420 267,71	32,22*
Distribution	104 727 249,22	35,64**
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	3 013 489 242,28	921,51
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	2 697 440 543,54	824,86
Valeur comptable	2 176 551 674,03	665,58
Valeur de réalisation	2 555 110 825,03	781,34
Valeur de reconstitution	2 976 791 633,45	910,29

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

\*\* Dont 1,11 euros prélevés sur la réserve de plus-value

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	2 321 825 707,63
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(145 274 033,60)
<b>Valeur comptable</b>	<b>2 176 551 674,03</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>665,58</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	2 697 440 543,54
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(142 329 718,51)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>2 555 110 825,03</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>781,34</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	2 555 110 825,03
Frais d'acquisition des immeubles	197 182 903,73
Commission de souscription	224 497 904,69
<b>Valeur de reconstitution *</b>	<b>2 976 791 633,45</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>910,29</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	455 620	13,93%
Parts retirées avec contrepartie	45 899	1,40%
Parts cédées de gré à gré	1 739	0,05%
Parts transférées par succession et/ou donation	31 705	0,97%
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

Sous l'effet d'une nouvelle hausse du prix de part (+1,25 %) en début d'année et de la nouvelle collecte nette de capitaux (+369 millions d'euros), la SCPI Épargne foncière a augmenté sa capitalisation à 2,65 milliards d'euros au terme de l'exercice, en hausse de 17,6 %. Ces nouvelles ressources issues des souscriptions ont rendu possible de belles opportunités d'investissement immobilier tant en France qu'en Europe (cf. page suivante) au profit de plus de 35 200 associés. La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait (1,4 %) confirme l'attachement des épargnants à leur investissement.



## LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019 Épargne Foncière a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 452,8 millions d'euros HT AEM\* :

- 126,4 millions d'euros pour des acquisitions en direct;
- 320 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;
- 6,4 millions d'euros pour des acquisitions via des OPCV.

## INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

### 31000 TOULOUSE

#### Résidence de tourisme La Grave 20-26 rue du Pont Saint-Pierre

Situé à proximité des bâtiments historiques de l'Hôpital la Grave, des commerces et activités culturelles, cette résidence de tourisme acquise en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), livrable en mars 2022, développera une surface habitable de 3 839 m<sup>2</sup> pour 114 appartements ainsi que 20 emplacements de parkings. L'ensemble sera entièrement exploité par Adagio dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois. Cet actif a été acquis pour 17,3 M€ AEM\*.

**Surface : 3 839 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 17 320 000 €**

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

**Signature : 24/07/2019**

#### RÉSIDENCE GÉRÉE



### 13002 MARSEILLE

#### The Babel Community 70, rue de la République

Situé au cœur de Marseille, sur l'une des principales artères de la ville; à mi-chemin entre le quartier d'affaire Euromed et le vieux port, cet immeuble mixte d'une surface de 3 832 m<sup>2</sup> comprend un restaurant au rez-de-chaussée, un espace de coworking ainsi que des appartements individuels meublés et des appartements en coliving. Il dispose également d'un espace fitness et d'une salle de projection. Entièrement loué à The Babel Community pour une durée ferme de 12 ans et 9 ans pour la partie restaurant. Cet actif a été acquis pour 20 M€ AEM\*.

**Surface : 3 832 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 20 035 000 €**

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

**Signature : 16/12/2019**

#### RÉSIDENCE GÉRÉE



### 33000 BORDEAUX

#### Les Silos - 12 rue de Gironde

Situé dans le secteur des Bassins à flot, cet ensemble immobilier d'une surface de 5 862 m<sup>2</sup> est composé d'une résidence étudiante de 159 logements et d'une auberge de jeunesse de 230 lits. Il disposera d'un espace de coworking, d'un fitness, d'une laverie et d'un parking vélos. La livraison de cet actif est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2020. Entièrement loué au Groupe Legendre. Cet actif a été acquis en VEFA pour 20,4 M€ AEM\*.

**Surface : 5 862 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 20 360 000 €**

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

**Signature : 30/12/2019**

#### RÉSIDENCE GÉRÉE



### 31700 BLAGNAC

#### Galaxia - 4, rue du Groupe d'Or

Situé à Blagnac, la zone aéroportuaire et principal pôle économique de la région toulousaine, cet actif composé de trois bâtiments développe une surface de 15 414 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 410 emplacements de parkings. Il bénéficie d'une excellente accessibilité par la rocade fil d'Ariane et par le tram T2. Cet actif est intégralement loué à Airbus et a été acquis pour 46,2 M€ AEM\*.

**Surface : 15 414 m<sup>2</sup>**

**Investissement de la SCPI : 46 224 390 €**

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

**Signature : 19/09/2019**

#### BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

**69009 LYON**

**6B - 132, rue Bossuet**

Situé dans le quartier des Brotteaux à 260 m de la station de métro Les Brotteaux (Ligne B) et à proximité du quartier de La Part-Dieu, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA développe une surface de 3 102 m<sup>2</sup> et dispose de 57 emplacements de parkings. Il vise la certification Breeam Very Good. La livraison a été effectuée le 1<sup>er</sup> mars 2020 et l'actif est intégralement loué à Regus dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Cet actif a été acquis pour 22,5 M€ AEM\*.

**Surface : 3 102 m<sup>2</sup>**

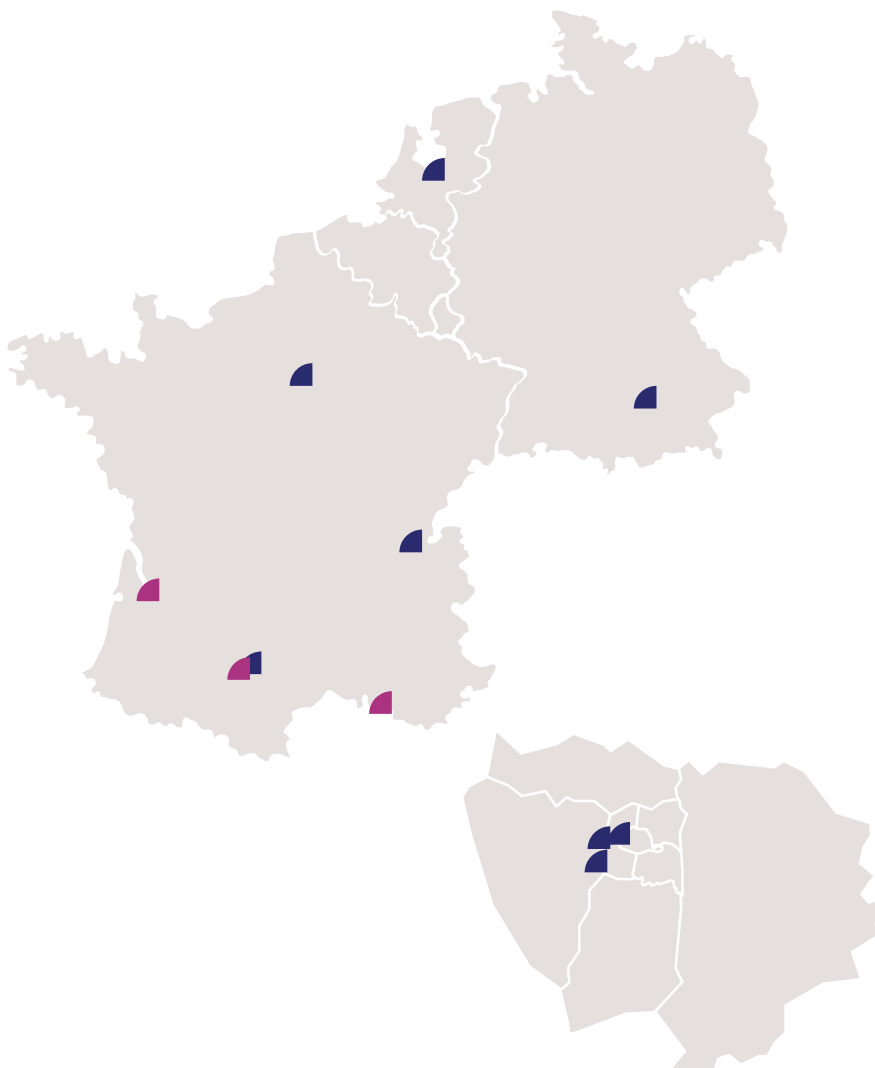
**Investissement de la SCPI : 22 472 000 €**

**QP SCPI (1) : 100 %**

**Signature : 31/07/2019**



**BUREAU**



**INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE**

**92320 CHATILLON**

**Le Smart'Up  
117-133, avenue de la République**

Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express, cet immeuble développe 23 215 m<sup>2</sup> de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labelisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

**Surface : 23 215 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 37 167 799 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 40 % de la SCI LF Smart Up**

**Signature : 18/04/2019**



**BUREAU**

**75017 PARIS**

**Le M - 255, boulevard Pereire**

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m<sup>2</sup>. Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

**Surface : 7 573 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 19 544 200 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 20 % de la SCI LF Maillot 2000**

**Signature : 28/06/2019**



**BUREAU**

(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

**92200 NEUILLY-SUR-SEINE****Crystal Park  
62-64, boulevard Victor Hugo**

Situé au nord de Neuilly-sur-Seine à la limite de Levallois-Perret, cet immeuble développe 44 004 m<sup>2</sup> dont 39 203 m<sup>2</sup> de bureaux et bénéficie de 719 emplacements de parking ainsi que d'un parc de 2 hectares. L'ensemble est entièrement loué à 4 locataires (PwC, Estée Lauder, IFF et Adelius). Cet actif a été acquis pour un montant total de 740,4 M€ et a été financé par un crédit hypothécaire de 58%.

**Surface : 44 004 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 15 915 954 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 5,09 % de la SCI Neuilly Crystal Park**

**Signature : 30/07/2019**

**BUREAU****92270 BOIS-COLOMBES****Cityzen (Bâtiment B)  
1, place Costes et Bellonte**

Très bien positionné au pied de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéficie d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. L'arrivée à terme de la ligne 15 du Grand Paris Express améliorera encore la desserte. Il développe une surface de 7 857 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose de 86 emplacements de stationnement. Intégralement loué à GRT GAZ pour une durée ferme résiduelle de 8 ans. Cet actif a été acquis pour 62,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

**Surface : 7 857 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 17 555 000 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 55 % de la SCI LF Bois Colombes**

**Signature : 03/12/2019**

**BUREAU****92270 BOIS-COLOMBES****Colombia - 60, avenue de l'Europe**

Implanté au cœur de la ZAC des Bruyères, quartier d'affaires de Bois-Colombes, à proximité de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéficie d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. Il développe une surface de 10 178 m<sup>2</sup> de bureaux et dispose d'un RIE (restaurant inter-entreprises) et de 174 emplacements de stationnement. Loué à 87 % auprès de deux locataires, cet actif a été acquis pour 71,7 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

**Surface : 10 178 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 20 353 000 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 55 % de la SCI LF Bois Colombes**

**Signature : 27/11/2019**

**BUREAU****92120 MONTROUGE****Park Azur - 97, avenue Pierre Brossolette**

Situé dans un environnement tertiaire établi, à 850 m de la station de métro Mairie de Montrouge sur la ligne 4 et à 1,1 km de la ligne 13 et de la future station de la ligne 15 sud du Grand Paris Express « Châtillon-Montrouge », ce campus de bureaux développe une surface totale de 24 160 m<sup>2</sup> et dispose de 491 emplacements de stationnement. Entièrement loué à EDF pour une durée ferme de 8 ans, cet actif a été acquis pour 198,7 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 40 %.

**Surface : 24 160 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 30 671 000 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient 25,5 % de la SCI Park Azur**

**Signature : 17/12/2019**

**BUREAU**

(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

**92400 COURBEVOIE****Ampère E+ (tranche 3)  
34-40, rue Henri Regnault**

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m<sup>2</sup> de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100 %. La présente acquisition porte sur 60 % des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française. Cette 3<sup>e</sup> tranche a été acquise pour 99,6 M€ AEM\*.

**Surface : 8 529 m<sup>2</sup> (tranche 3)**

**Apport en capital de votre SCPI : 39 001 377 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient**

**33,3 % de la SCI LF Energie +**

**Signature : 24/12/2019**

**INVESTISSEMENTS EN EUROPE VIA DES SCI****MUNICH - ALLEMAGNE****Gustav-Heinemann-Ring 109-115**

Situé dans le quartier établi de Neuperlach au sud-est de Munich, cet immeuble de bureaux développe une surface de 13 763 m<sup>2</sup> et bénéficie de 177 places de stationnement. Il a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2012. Intégralement loué à GEWOFAG Holding GmbH pour une durée ferme résiduelle de 13,8 ans. Cet actif a été acquis pour 64,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 29 %.

**Surface : 13 763 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 9 218 466 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient**

**21,23 % de la SCI LF Germany Office 2**

**Signature : 27/06/2019**

**AMSTERDAM - PAYS-BAS****Baxter Building – Muiderstraat 1-9**

Situé dans le centre d'Amsterdam, à 300 mètres du métro Waterlooplein, cet immeuble développe 2 731 m<sup>2</sup> de bureaux. Il a fait l'objet d'une rénovation complète par le cabinet TANK Architects entre 2012 et 2013. Intégralement loué à Pinnacle Offices BV pour une durée ferme résiduelle de 4 ans. Cet actif a été acquis pour 24,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26 %.

**Surface : 2 731 m<sup>2</sup>**

**Apport en capital de votre SCPI : 5 551 964 €**

**Au 31/12/2019, la SCPI Épargne Foncière détient**

**30 % de la SCI LF Netherland Office**

**Signature : 28/06/2019**



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition en juin 2019 de l'immeuble Baxter Building situé à Amsterdam, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM (OPCI ECO 3) a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts, de la façon suivante :

**Valorisation** : Deux experts indépendants et reconnus sur le marché ont été mandatés afin d'évaluer la valeur de l'actif :

- l'expert immobilier du fonds vendeur l'OPCI ECO 3 et des fonds acquéreur les SCPI Multimmobilier 2, Épargne Foncière et LF Europimmo (expert identique sur les 4 fonds) ;

- et un expert tiers spécifiquement nommé dans le cadre de cette opération de Face à Face, chargé d'effectuer une valorisation indépendante de l'expert des 4 fonds.

Par ailleurs, la valorisation retenue a été confirmée par 2 avis de valeur complémentaires et demandés spécifiquement pour l'opération.

### 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 31/12/2019 est de 890,58 €/part pour un actif net de 138 162 403 €.

**Descriptif : Portefeuille constitué de 14 actifs au 31/12/2019 dont 1 actif acquis en 2019**

**Montant de la participation : 1 568 317 € AEM\***

**QP dans l'OPCI <sup>(1)</sup> : 12,59 %**

#### RÉSIDENCE GÉRÉE



### INVESTISSEMENTS EN RÉSIDENCES GÉRÉES VIA L'OPCI LF IMMO TOURISME

Le fonds LF Immo Tourisme lancé en 2019 cible des hôtels 3 et 4 étoiles, des résidences de tourisme, des villages vacances et des campings 4 et 5 étoiles. La taille cible du portefeuille est de 250 M€. Les investissements portent sur des actifs existants et en VEFA situés dans des zones culturelles et urbaines ainsi qu'à la mer et à la montagne. Le taux de distribution cible est de 5,5 % minimum. La valeur liquidative de l'OPCI LF Immo Tourisme au 31/12/2019 est de 161,45 €/part pour un actif net de 8 285 960 €.

**Descriptif : Portefeuille en cours de constitution avec 2 actifs acquis en 2019**

**Montant de la participation : 4 829 067 € AEM\***

**QP dans l'OPCI <sup>(1)</sup> : 19,49 %**

#### RÉSIDENCE GÉRÉE



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

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 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/01/19	Le Mercure 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 DIJON	BUR	100	2 120	1 198	20/11/75	1 067 143	470 000	500 000
14/05/19	Parc Techno du Canal - Campus 2 Bât C 3 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	BUR	100	437	437	27/12/90	387 500	300 170	303 884
10/07/19	50-52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	COM	100	4 623	4 623	16/12/04	5 444 999	2 120 000	3 250 000
12/07/19	Europarc des Perches Bât B9 9 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	BUR	100	3 332	3 332	18/12/01	4 881 800	3 720 000	3 610 346
19/07/19	Parc Techno du Canal Campus 2 Bât C 3 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	BUR	100	437	437	27/12/90	398 364	300 170	336 158
17/09/19	Voie 5 de l'Occitanie ZAC de la Grande Borne 31670 LABEGE	BUR	100	2 073	227	30/03/88	1 698 160	2 010 000	2 300 000
26/09/19	Espace Performance 9 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	BUR	100	4 902	-	29/12/08	10 232 000	6 600 000	6 550 000
29/10/19	Parc Techno du Canal Campus 2 3 avenue de l'Europe Bât C 31400 TOULOUSE	BUR	100	437	437	27/12/90	357 804	300 170	270 000
15/11/19	Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	BUR	100	596	344	22/07/83	391 922	660 000	1 115 000
13/12/19	Parc Techno du Canal Campus 2 3 avenue de l'Europe Bât C 31400 TOULOUSE	BUR	100	437	437	27/12/90	396 916	300 170	295 000
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>19 393</b>	<b>11 471</b>		<b>25 256 608</b>	<b>16 780 680</b>	<b>18 530 388</b>





Galaxia à Blagnac



Ampère E+ à Courbevoie



Le Smart'Up à Chatillon



Le M à Paris

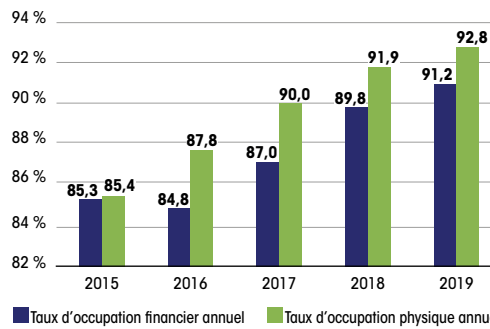


Baxter Building à Amsterdam – Pays-Bas

## OCCUPATION 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 :



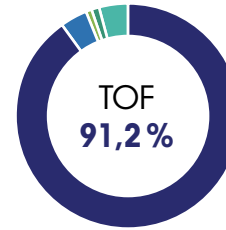
■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

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

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période :

- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019



LOCAUX OCCUPÉS	
91,2%	Taux d'Occupation Financier
3,9%	Sous franchise de loyer
LOCAUX VACANTS	
0,4%	Sous promesse de vente
0,4%	En cours de restructuration
4,1%	En recherche de locataires

## CONCENTRATION LOCATIVE



**661**  
locataires



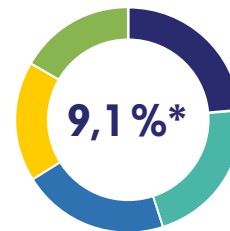
**Top 20**  
des locataires



**5**  
principaux locataires

**100%\***

**27%\***



2,1%	Castorama
1,9%	Zalando
1,9%	Airbus
1,5%	Groupe Carrefour
1,5%	Les Mousquetaires

\* des loyers

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



**5,3** ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020



**72%**

## NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
World Rugby House - Irlande	14,7
Allgäu - Allemagne	14,3
Gustav-Heinemann-Ring - Allemagne	13,0
Essen Altendorfe - Allemagne	12,7
2 rue des Innocents - Paris (75001)	11,8

**GESTION LOCATIVE**

En France, en 2019, 91 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 46 435 m<sup>2</sup> (50 122 m<sup>2</sup> en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 73 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 8 dossiers et au-delà de 2019 pour les 10 dossiers restants.

**Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019 :**

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
Renouvellement	20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	COM	8 305	8 305	8 305 100%	07/2019	MONOPRIX
Renégociation	Akoya 1 48-50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	BUR	4 544	4 544	1 363 30%	08/2019	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS: avenant 3/6/9 ans pour renonciation à congé.
Renégociation Location	Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	5 069	2 535 50%	01/2019 08/2019 10/2019	ALLIANZ : bail commercial 3/6/9 ans sur 137 m <sup>2</sup> BPI France FINANCEMENT : bail commercial 3/6/9/10 ans sur 861 m <sup>2</sup> BPCE : bail commercial 6/9 ans sur 1 537 m <sup>2</sup>
Renouvellement	1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	COM	3 705	3 705	3 705 100%	07/2019	CASINO
Renouvellement	13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	COM	3 203	3 203	3 203 100%	07/2019	CASINO
Location	2 rue des Innocents 75001 PARIS	COM	580	580	580 100%	10/2019	FIVE GUYS : bail commercial 6/9/12 ans
Location	38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	BUR	1 214	774	774 100%	02/2019 07/2019	CYLAD : bail commercial 3/6/9 ans ROTHSCHILD : bail commercial 3/6/9 ans
Location Renégociation	Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 345	1 553	1 553 100%	02/2019 03/2019 04/2019 05/2019 10/2019	Sortie QUANTA Entrée de GSE : bail commercial 3/6/9 ans CALVA EDI : bail commercial 6/9 ans DESAS : bail commercial 6/9 ans WEB ENNERGIE DU VENT : bail commercial 6/9 ans PREREQUIS : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 180	1 090 50%	04/2019 09/2019 10/2019	IMPACT FIELD MARKETING GROUP : bail commercial 6/9 ans sur 655 m <sup>2</sup> VC TECHNOLOGY : bail commercial 3/6/9 ans sur 147 m <sup>2</sup> CAOCAC : bail commercial 3/6/9 ans sur 288 m <sup>2</sup>
Location	9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	1 091	554	554 100%	10/2019	ALTUR GESTION : bail commercial 3/6/9 ans sur 356 m <sup>2</sup> FONCIA GESTION PIERRE : bail commercial 3/6/9 ans sur 198 m <sup>2</sup>
Location	25 rue Francois 1 <sup>er</sup> 75008 PARIS	BUR	386	386	386 100%	04/2019	CHAMI : bail commercial 3/6/9 ans
Location	La Coupole 100-104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS	BUR	5 757	419	419 100%	01/2019	IMMOFRANCE : bail commercial 3/6/9 ans
Location	19 rue de Prony 75017 PARIS	BUR	346	346	346 100%	07/2019	INOCAP : bail commercial 3/6/9 ans
Renégociation	32 avenue Marceau 75008 PARIS	BUR	363	325	325 100%	12/2019	Sortie d'AMROP, entrée d'ALTIXIA REIM : bail commercial 3/6/9 ans

\* Quote-Part de la SCPI.

## Libérations intervenues au cours de l'année 2019

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
La Coupole 100-104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS	BUR	5 757	2 521	2 521 100%	10/2019	FONCIA GROUPE
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	BUR	1 214	778	778 100%	01/2019	BRUNSWICK - Liquidation
Le Confluent 4 rue Eugène Renaulf 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	3 440	1 720 50%	12/2018	ALLIANZ IARD - Congé partiel
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 153	1 076 50%	12/2018	OTIS
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	893	554	554 100%	03/2019 06/2019	LA SCM GULF AIR BSC
15 rue de Musset 75016 PARIS	BUR	563	508	508 100%	12/2019	CLAUDE DE CORVAYE
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	BUR	7 763	1 756	878 50%	06/2019	MFP SERVICES

\* Quote-Part de la SCPI.

## Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 42 080 m<sup>2</sup> (42 851 m<sup>2</sup> fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	6 368	15,1%
Île-de-France	20 652	49,1%
Régions	14 318	34,0%
Europe	742	1,8%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 6,67 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 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
La Coupole 100-104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS	BUR	5 757	2 101	2 101 100%	Entièrement précommercialisée. Prise d'effet en juillet 2020 après travaux.
Le Swam Avenue le Corbusier 59000 LILLE	BUR	6 119	3 445	3 445 100%	772 m <sup>2</sup> de bureaux (2 contacts en cours) et 2 500 m <sup>2</sup> de commerces en cours de commercialisation.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	7 815	2 735 35%	Commercialisation en cours : plusieurs contacts sérieux et en négociation.
Ex Clinique Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	RES	3 723	3 723	3 723 100%	Contrat de CPI et BEFA signés. Transformation de l'actif en résidence senior de 69 logements avec un bail ferme de 12 ans pour un loyer annuel de 855 k€. Livraison prévisionnelle au 4 <sup>e</sup> trimestre 2020 retardée par 2 recours sur PC.
Le Sadena 34-34 bis et 36 Rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	BUR	13 042	4 173	2 504 60%	Garantie Locative jusqu'en 12/2019. Reprise de la commercialisation en direct.
Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	1 370	822 60%	Mise en place de services sur l'immeuble pour faciliter la commercialisation.
71-73 Rue de la République 93200 SAINT-DENIS	COM	1 398	1 398	1 398 100%	Négociation en cours pour la totalité des surfaces.
46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	11 267	1 254	1 254 100%	Locaux de réserves en sous-sol.
58A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 345	516	516 100%	Locaux en cours de rénovation. Contacts identifiés.
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	1 139	570 50%	Locaux libérés par OTIS en cours de rénovation.
Le Colombia 64 avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	BUR	10 178	1 269	698 55%	Relocation suivie par le vendeur dans le cadre d'une garantie locative.

\* Quote-Part de la SCPI.

**Congés reçus à 6 mois**

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 11 685 m<sup>2</sup>, soit 1,83 % de la surface en exploitation (639 784 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 Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 600	1 560 60%	06/2019	COMPAGNIE OPTORG. Contact en cours pour maintien en place.
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	4 339	4 339	4 339 100%	12/2019	SYNGETA. Contact en cours pour maintien en place sur 3 079 m <sup>2</sup> .
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	6 770	1 151 17%	06/2020	ENEDIS jusqu'au 30/06/2020 sur 80 % de la surface puis restitution du solde au 31/12/2020.
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 005	362 36%	02/2020	CSD FACES

\* Quote-Part de la SCPI.

**CONTENTIEUX**

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 550 790,59 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 280 703,70 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 729 913,11 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 3 471 296,15 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significatif, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (Centre Commercial les portes de Chevreuse à Coignières), qui fait l'objet depuis 2017 d'une provision, mise à jour chaque année, correspondant au différentiel depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2016, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit au 31 décembre 2019, la somme de 2 631 918 euros.

Le jugement du 28 novembre 2019, assorti de l'exécution provisoire, a fixé le loyer renouvelé à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016. En conséquence, le trop-perçu de loyer doit être reversé au preneur.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative, il convient d'évoquer le dossier CITELUM pour lequel le jugement du 31 janvier 2019 a déclaré sans objet l'appel en garantie du locataire à l'encontre de la SCPI. Aucun appel n'ayant été formé, la provision de 129 000 euros a été reprise.

**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, créations d'immobilisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2019	En euros
Travaux réalisés	12 315 749,07
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 944 315,09

**Créations immobilisations**

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
25 rue Francois 1 <sup>er</sup>	PARIS	Création Chauffage Ventilation Climatisation	321 106,88
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIERES	Travaux d'aménagements caféteria, espaces co working, terrasse et bulle extérieure	63 356,91
400 promenade des Anglais	NICE	Travaux Chauffage Ventilation Climatisation	51 939,96

## Travaux de restructurations / valorisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100-104 boulevard Montparnasse	PARIS	Restructuration	1 749 456,79
24 boulevard du Château	NEUILLY-SUR-SEINE	Restructuration	266 250,00
16 rue de Tournai	LILLE	Restructuration	14 634,50

## Travaux d'aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
6-6 bis et 8 rue Firmin Gillot	PARIS	Participation aux travaux de Scalian	541 135,44
2 rue Kléber	LEVALLOIS-PERRET	Participation aux travaux de INTM	423 661,00
1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry	TOULOUSE	Acquisition équipements frigorifiques lourds	335 489,00
13 avenue de Longueuil	MAISONS-LAFFITTE	Acquisition équipements frigorifiques lourds	290 211,00
46-52 rue Albert	PARIS	Remise en état du 7 <sup>e</sup> étage	277 838,83

## Travaux non couverts par provision

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2 rue des Innocents	PARIS	Remplacement de la verrière	206 679,90
58 A rue du Dessous des Berges	PARIS	Réaménagement et sécurisation du hall	146 556,79
Rue Henri Dunant	PONTOISE	Travaux étanchéité toiture et façade non récupérables sur Carrefour (protocole)	138 587,52
4 rue Firmin Gillot	PARIS	Travaux sprinklers et désenfumage parkings	46 926,45
8 rue Latérale 7	RUNGIS	Démolition d'un bâtiment d'activités et de bureaux	46 000,00

## Travaux couverts par la provision pour gros entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
58 A rue du Dessous des Berges	PARIS	Retrait matériaux amiantés situés dans locaux vacants R+2	180 214,82
2 rue Maurice Mallet	ISSY-LES-MOULINEAUX	Reprise des infiltrations dans le parking	29 864,16
48/50 route de la Reine	BOULOGNE -BILLANCOURT	Travaux d'aménagements paysagers	16 023,72

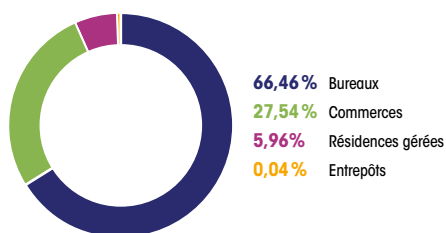
**EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE**

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2019 à 3 013 489 242 euros, dont 2 042 261 418 euros d'actifs détenus en direct et 971 227 824 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 3,85 % par rapport à l'exercice précédent.

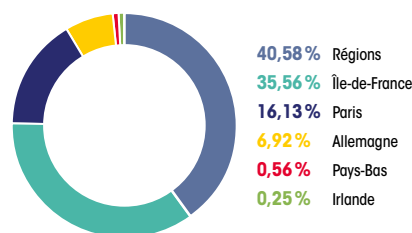
**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019**

Au 31 décembre 2019 la surface du patrimoine d'Epargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 674 583 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



**RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019\***

	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	645 005 378,44	184 901 000,00	395 000,00	24 370 000,00	854 671 378,44	28,36%
Île-de-France	1 077 324 836,72	123 763 774,34		38 820 239,19	1 239 908 850,24	41,15%
Régions	413 780 500,00	153 927 373,31		77 470 104,89	645 177 978,21	21,41%
Allemagne	186 131 466,35	19 218 198,33		16 896 000,00	222 245 664,68	7,38%
Irlande	22 362 870,70				22 362 870,70	0,74%
Pays-Bas	29 122 500,00				29 122 500,00	0,96%
<b>Total en €</b>	<b>2 373 727 552,21</b>	<b>481 810 345,98</b>	<b>395 000,00</b>	<b>157 556 344,09</b>	<b>3 013 489 242,28</b>	
Total 2018	1 912 945 145,55	466 002 065,01	390 000,00	101 696 487,25	2 481 033 697,80	
<b>Total %</b>	<b>78,77%</b>	<b>15,99%</b>	<b>0,01%</b>	<b>5,23%</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 2019

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00%	628,24
<b>Dettes et engagements</b>	<b>19,55%</b>	<b>491,28</b>
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 6,6 ans)	16,17%	406,43
- Dont emprunts court terme	0,22%	5,43
- Dont opération immobilières en VEFA	3,16%	79,43

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute\*, conformément au règlement UE du 19 décembre 2012, ressort à 115 % de la valeur des actifs.

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

### AUGMENTATION DU PRIX DE PART :

Une augmentation de 1,25 % du prix de la part a été réalisée le 21 janvier 2019 avec un nouveau prix de part de 810 euros (vs 800 euros avant le 21 janvier 2019).

### MODIFICATION DE LA POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE :

Suite à la décision des associés en date du 27 juin 2019, il a été décidé d'augmenter à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement les statuts et la note d'information.

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, sont intervenus les changements importants suivants :

### AUGMENTATION DU PRIX DE PART :

A compter du 1<sup>er</sup> mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 2,10 % et de le porter de 810 euros à 827 euros.

### CRISE SANITAIRE COVID-19

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.





# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

### LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

## PROVENANCE DES FONDS

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

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

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

### PROFIL DE RISQUE :

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

#### Risque de perte en capital.

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

#### Risque de marché immobilier.

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

#### Risque de liquidité.

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

#### Risque lié au crédit.

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

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

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement

Contrôle  
Procédure  
Information  
Prévention  
Gestion  
Rémunération  
Suivi

ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit 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.

#### Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

### SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

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

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

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

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer

sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.la-francaise.com](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 bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

## RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion

ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française\*.

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

## DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

<https://www.lfgrou.pe/clients>

**(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

### RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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

de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

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

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

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2015	309 534 300,00	236 128 200,00	2 023 100	28 933	19 538 499,75	770,00
2016	355 170 528,00	234 146 660,00	2 321 376	30 235	19 038 885,02	785,00
2017	408 112 812,00	271 631 980,00	2 667 404	31 708	22 917 158,65	785,00
2018	430 626 762,00	117 131 955,00	2 814 554	33 026	11 424 548,93	800,00
2019	500 336 622,00	368 888 700,00	3 270 174	35 278	30 453 797,25	810,00

<sup>1</sup> Diminué des retraits.

<sup>2</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	770,00	785,00	785,00	785,00	800,00 <sup>(4)</sup>
Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(1)</sup>	38,52	36,90	35,64	35,64	35,64
- dont distribution de report à nouveau (en %)					6,48%
- dont distribution de réserves de plus values (en %)	13,55%	21,63%	11,20%	13,13%	3,11%
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup>	5,00%	4,70%	4,54%	4,46%	4,40%
Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(3)</sup>	5,61	7,86	11,51	13,34	11,24

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

<sup>2</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

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

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

<sup>3</sup> Report à nouveau après affectation du résultat.

<sup>4</sup> Le prix de la part est passé à 810,00 euros le 21/01/2019.

## 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 de parts (euros HT)
2015	31 669	1,85%	1 mois	-	39 070,02
2016	25 102	1,24%	1 mois	-	37 213,64
2017	43 223	1,86%	1 mois	-	32 519,75
2018	44 039	1,65%	1 mois	-	37 797,09
2019	45 899	1,63%	1 mois	-	39 893,28

**ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS  
AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)**

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	45,57	97,15	42,69	98,01	43,14	98,36	41,73	98,79	40,10	97,31
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,71	1,51	0,38	0,88	0,23	0,52	0,28	0,67	0,51	1,25
Produits divers	0,63	1,35	0,48	1,10	0,49	1,11	0,23	0,53	0,59	1,44
<b>TOTAL DES REVENUS</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>42,24</b>	<b>100,00</b>	<b>41,21</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	4,03	8,59	3,98	9,13	3,83	8,73	3,49	8,27	3,28	7,97
Autres frais de gestion *	0,40	0,84	0,37	0,85	0,71	1,63	1,05	2,48	0,85	2,07
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,19	0,41	0,07	0,15	0,67	1,52	0,67	1,58	0,43	1,04
Charges immobilières non récupérées	4,12	8,79	3,81	8,76	3,93	8,96	3,05	7,23	2,93	7,10
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</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>8,26</b>	<b>19,55</b>	<b>7,49</b>	<b>18,19</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine	0,03	0,06	0,04	0,09	0,14	0,32	0,12	0,28	0,11	0,27
- autres (charges à étaler)	0,05	0,11	0,05	0,11	0,12	0,27	0,32	0,75	0,49	1,18
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour gros entretiens	3,50	7,47	3,30	7,58	0,07	0,15	0,05	0,13	0,34	0,82
- dotation nette aux autres provisions **	0,31	0,65	0,10	0,24	0,25	0,57	0,70	1,65	0,56	1,36
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</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>1,19</b>	<b>2,81</b>	<b>1,49</b>	<b>3,62</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>12,63</b>	<b>26,93</b>	<b>11,72</b>	<b>26,90</b>	<b>9,71</b>	<b>22,14</b>	<b>9,45</b>	<b>22,37</b>	<b>8,99</b>	<b>21,81</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	1,16	2,47	2,74	6,29	2,69	6,13	1,90	4,50	(2,31)	(5,61)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	38,52	82,11	36,90	84,73	35,64	81,27	35,64	84,38	35,64***	86,49
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	38,24	81,51	36,76	84,41	35,58	81,13	35,64	84,38	35,64	86,49

\* 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 1,11 euros prélevés sur la réserve de plus-value

**EMPLOI DES FONDS (EUROS)**

	Total au 31/12/2018*	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
Fonds collectés	1 965 875 565,65	368 888 700,00	2 334 764 265,65
Cessions d'immeubles	417 889 004,14	62 190 149,68	480 079 153,82
Plus et moins values sur cessions	115 893,39	(7 653 678,69)	(7 537 785,30)
Réévaluations	23 178 462,11		23 178 462,11
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(175 644 495,57)	(34 957 804,59)	(210 602 300,16)
Achats d'immeubles	(1 983 769 906,61)	(146 449 525,76)	(2 130 219 432,37)
Achats de parts de sociétés immobilières	(426 708 881,06)	(240 743 676,33)	(667 452 557,39)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(179 064 357,95)</b>	<b>1 274 164,31</b>	<b>(177 790 193,64)</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.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables 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 OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	127 251 058
Autres charges déductibles	25 006 489
Intérêts d'emprunts	3 267 132
Revenu net	98 977 437
Soit par part pleine jouissance	33,77
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	6 584 561
Soit par part pleine jouissance	2,25

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	96 755 645
Réintégration	3 291 375
Déduction (Plus values nettes à long terme)	(18 594 230)
Résultat fiscal	81 452 790

\* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	96 755 645
Réintégration	3 291 375
Déduction	(7 700 820)
Résultat fiscal	92 346 200

\* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 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, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
721,38	659,70

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

## 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 31/12/2019</b>								
Fournisseurs		3 289 431,56						3 289 431,56*
Fournisseurs d'immobilisations							1 028 053,74	1 028 053,74**
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>3 289 431,56</b>					<b>1 028 053,74</b>	<b>4 317 485,30</b>
<b>Échéances au 31/12/2018</b>								
Fournisseurs		2 215 572,37						2 215 572,37
Fournisseurs d'immobilisations							1 812 211,48	1 812 211,48
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>2 215 572,37</b>					<b>1 812 211,48</b>	<b>4 027 783,85</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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

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

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

**En conséquence, l'alinéa 4 de l'article 15 des statuts serait rédigé comme suit :**

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**, pour financer ses investissements.*

« [...] »

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

• **Politique de recours au financement bancaire**

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**.*

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

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

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

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

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

• **Augmentation du capital maximum statutaire de la SCPI (Article 7 des statuts)**

Votre SCPI étant à capital variable, le capital social peut être augmenté dans la limite du capital maximum fixé dans les statuts. Compte tenu de l'appétence des porteurs pour votre SCPI, ledit capital maximum statutaire devrait être atteint au cours de l'année 2020. Dans un souci de gestion optimale et d'une plus grande mutualisation, il vous est proposé d'augmenter le capital maximum statutaire, plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues et de le porter de cinq cent cinquante-cinq millions trois euros (555 000 003 euros) à un milliard d'euros (1 000 000 000 euros).

Nouvelle rédaction de l'article 7- Capital Social Maximum :

*« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du XX juin 2020, il a été fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 euros). »*

• **Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence**

Depuis de nombreuses années des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - successions non réglées faute d'héritiers qui se sont manifestés.

La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui

n'a pas évolué depuis l'origine (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

**En conséquence, le premier paragraphe de l'article 17- d) des statuts serait rédigé comme suit :**

**d) Commission sur réalisation de parts sociales Frais administratifs**

« [...] »

*Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :*

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

*Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

**• Modification des modalités d'élection des membres du Conseil de Surveillance**

Votre SCPI étant l'une des plus grosses du marché, de par sa taille et sa capitalisation, il est proposé d'introduire un seuil minimum de détention de 80 parts pour tout candidat à l'élection du Conseil de Surveillance. Ce seuil correspond au montant moyen de souscription par associé de la SCPI. L'introduction d'un tel seuil permettra de refléter l'implication financière et personnelle des membres au sein du Conseil.

Ce seuil minimum de détention s'appliquera à l'occasion d'une première élection, des renouvellements successifs et des cooptations ; et ce, à compter de la prochaine élection des conseillers de surveillance devant intervenir en juin 2021.

**Il vous est par conséquent proposé de rédiger l'« Article 19 : Conseil de Surveillance – a) Nomination », des statuts comme suit :**

**Article 19 : Conseil de Surveillance**

**a) Nomination**

*Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

**Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quatre-vingts (80) parts au minimum et ce, pendant toute la durée**

**de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2019, ayant adopté la présente modification.**

*Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.*

*Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.*

*Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.*

(...)

**• Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits**

*Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.*

*Bien que nous constatons à ce jour (soit la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.*

*Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.*

*Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire*

*face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.*

**En conséquence, le 3 de l'article 8 des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :**

**3. Prix de retrait**

*Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :*

- a) *s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. **Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***
- b) *si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.*
- c) *si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

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

**La société de gestion**



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, de la SCPI Epargne Foncière.

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

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Epargne Foncière s'est élevée à 406 050 630 euros, dont 37 161 930 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 368 888 700 euros correspondant à la souscription de 455 620 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 430 626 762,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 500 336 622,00 euros au 31 décembre 2019. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 2 648 840 940,00 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 7 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 19 393 m<sup>2</sup> dont 59 % d'actifs vacants, pour un montant global de 18 530 387,50 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 452 850 137,72 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 126 411 390,00 euros acte en mains correspondant à 5 acquisitions réalisées en direct;
- un montant global de 326 438 747,72 euros, correspondant à la participation à 12 augmentations de capital dans des SCI ou / et OPCI, dont les actifs sont situés en France, en Allemagne et aux Pays-Bas.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 91,2 % et 93,4 % sur l'exercice 2019.

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 2019, à 2 693 659 744,23 euros, dont 2 042 261 418,24 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 655 179 125,30 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Depuis 2015 et déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression :

- 2016 : 850,39 euros
- 2017 : 878,37 euros
- 2018 : 896,16 euros
- 2019 : 910,29 euros

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019 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 2019 de 94 420 267,71 euros, correspondant à un résultat par part de 32,22 euros. Le dividende versé a été de 35,64 euros par part, soit un taux de distribution de 4,40 %, le report à nouveau s'établissant à 11,24 euros.

Pour 2020, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 32,42 euros par part et un taux de distribution inchangé à 4,40 %

## 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 RÉOLUTIONS

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

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de votre Conseil de Surveillance.

La société de gestion vous propose une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La société de gestion vous propose également d'augmenter le capital maximum statutaire pour le passer d'un montant de 555 000 003 euros à 1 000 000 000 € et de modifier par conséquent les statuts de la SCPI.

La société de gestion vous propose ensuite de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a

pas évolué depuis l'origine (hors indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

S'agissant de l'introduction d'un seuil minimum de détention de 80 parts de la SCPI, afin de postuler au Conseil de Surveillance de notre Société, nous pensons que celui-ci sera de nature à garantir aux associés une implication certaine quant à la représentation de leurs intérêts. De ce fait, nous réitérons, sur ce point spécifique, notre invitation à approuver cette résolution.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

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

Le Conseil, constatant la pérennité du résultat et la collecte toujours croissante de la SCPI s'en réjouit et tient à exprimer tout particulièrement son enthousiasme.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Président**

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 - 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 2019, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 500 336 622,00 euros et un bénéfice net de 94 420 267,71 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 94 420 267,71 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 43 616 853,62 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 138 037 121,33 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 101 288 089,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 36 749 031,73 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 3 439 159,62 euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 2 176 551 674,03 euros, soit 665,58 euros par part,
- valeur de réalisation : 2 555 110 825,03 euros, soit 781,34 euros par part,
- valeur de reconstitution : 2 976 791 633,45 euros, soit 910,29 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 2020.

## SEPTIÈME 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 2020.

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 2019 à 796 367,00 euros, soit 0,45 euro par part.

## HUITIÈME 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le 4<sup>e</sup> alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

#### Article 15 - Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

##### Ancienne rédaction

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...] »

##### Nouvelle rédaction

« [...] »

*Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**, pour financer ses investissements.*

[...] »

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

##### Ancienne rédaction

#### « Politique de recours au financement bancaire

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables*

*à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.*

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

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

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

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

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

##### Nouvelle rédaction

#### « Politique de recours au financement bancaire

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**.*

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

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

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

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type*



swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

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

## DEUXIÈME RÉOLUTION

### Augmentation du capital social statutaire - Modification corrélatrice de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier l'article 7 des statuts de la société tel que suit :

#### Article 7 - Capital Social Maximum

##### Ancienne rédaction

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à cinq cent cinquante-cinq millions trois euros (555 000 003 euros). »

##### Nouvelle rédaction

« Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Suivant décision des associés en date du XX juin 2020, il a été fixé à un milliard d'euros (1 000 000 000 €). »

## TROISIÈME RÉOLUTION

### Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence- Modification corrélatrice du premier paragraphe de l'article 17- d) des statuts

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent, le premier paragraphe de l'article 17- d) des statuts de la société tel que suit :

##### Ancienne rédaction

#### Article 17- Rémunération de la société de gestion

« [...] »

#### d) Commission sur réalisation de parts sociales

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, 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. Il sera indexé tous les ans à la date du 1<sup>er</sup> janvier, selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2012.

[...] »

##### Nouvelle rédaction

#### Article 17- Rémunération de la société de gestion

[...]

#### d) Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉOLUTION

### Modification des modalités d'élection des membres du Conseil de Surveillance - Modification corrélatrice de l'« Article 19 : Conseil de Surveillance - a) Nomination » des statuts.

L'Assemblée Générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier les modalités d'élection des membres du Conseil de Surveillance et décide de modifier par conséquent, l'article 19 des statuts de la société tel que suit :

##### Ancienne rédaction

#### Article 19 : conseil de surveillance

##### a) Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

A compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI Multicommerce, le Conseil de Surveillance pourra, à titre exceptionnel jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014,

comprendre un nombre maximum de 17 membres. Lors, de cette assemblée les membres du Conseil de Surveillance seront élus pour 3 ans en lieu et place des 6 ans antérieurement prévus.

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

(...)

**Nouvelle rédaction**

**Article 19 : Conseil de Surveillance**

**a) Nomination**

Il est institué un Conseil de Surveillance, composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

**Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de quatre-vingts (80) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2019, ayant adopté la présente modification.**

Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les

candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

(...)

**CINQUIÈME RÉSOLUTION**

**Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélatrice de l'alinéa 3 de l'article 8 des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 3 de l'article 8 des statuts de la société tel que suit :

**Ancienne rédaction**

« [...] »

**3. Prix de retrait**

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait correspond au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur

moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

**Nouvelle rédaction**

« [...] »

**3. Prix de retrait**

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée [...] ».

**SIXIÈME RÉSOLUTION**

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 654 373 150,24</b>	<b>2 042 261 418,24</b>	<b>1 572 507 271,09</b>	<b>1 885 377 016,48</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)	1 140 000,40		1 140 000,40	
Amortissements droits réels	(53 823,26)		(38 206,81)	
Constructions sur sol d'autrui	17 056 633,00	17 775 000,00	17 056 633,00	18 040 000,00
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	(1 797 852,37)		(1 473 837,47)	
Terrains et constructions locatives	1 579 685 483,96	1 965 351 418,24	1 501 353 659,09	1 809 237 016,48
Immobilisations en cours	58 342 708,51	59 135 000,00	54 469 022,88	58 100 000,00
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(6 725 114,40)</b>	<b>(3 780 799,31)</b>	<b>(4 996 928,80)</b>	<b>(2 872 238,00)</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 944 315,09)		(2 124 690,80)	
Provisions pour risques et charges	(3 780 799,31)	(3 780 799,31)	(2 872 238,00)	(2 872 238,00)
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>667 452 557,39</b>	<b>655 179 125,30</b>	<b>412 454 478,79</b>	<b>409 045 338,60</b>
Immobilisations financières contrôlées	667 452 557,39	655 179 125,30	412 454 478,79	409 045 338,60
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>2 315 100 593,23</b>	<b>2 693 659 744,23</b>	<b>1 979 964 821,08</b>	<b>2 291 550 117,08</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			<b>14 254 402,27</b>	<b>14 436 479,09</b>
Immobilisations financières non contrôlées			14 254 402,27	14 436 479,09
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>			<b>14 254 402,27</b>	<b>14 436 479,09</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>	<b>676 914,81</b>	<b>676 914,81</b>	<b>644 738,44</b>	<b>644 738,44</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	676 914,81	676 914,81	644 738,44	644 738,44
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>52 695 668,09</b>	<b>52 695 668,09</b>	<b>33 903 925,66</b>	<b>33 903 925,66</b>
Locataires et comptes rattachés	13 158 236,57	13 158 236,57	8 325 923,95	8 325 923,95
Provisions pour dépréciation des créances	(3 471 296,15)	(3 471 296,15)	(2 741 383,04)	(2 741 383,04)
Autres créances	43 008 727,67	43 008 727,67	28 319 384,75	28 319 384,75
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>6 506 609,59</b>	<b>6 506 609,59</b>	<b>41 909 571,45</b>	<b>41 909 571,45</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 506 609,59	6 506 609,59	41 909 571,45	41 909 571,45
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>59 879 192,49</b>	<b>59 879 192,49</b>	<b>76 458 235,55</b>	<b>76 458 235,55</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(198 469 183,13)</b>	<b>(198 469 183,13)</b>	<b>(219 392 663,17)</b>	<b>(219 392 663,17)</b>
Dettes financières	(102 615 688,43)	(102 615 688,43)	(141 298 937,18)	(141 298 937,18)
Dettes d'exploitation	(20 981 114,27)	(20 981 114,27)	(16 208 617,48)	(16 208 617,48)
Dettes diverses	(74 872 380,43)	(74 872 380,43)	(61 885 108,51)	(61 885 108,51)
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>(198 469 183,13)</b>	<b>(198 469 183,13)</b>	<b>(219 392 663,17)</b>	<b>(219 392 663,17)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	51 963,67	51 963,67	136 728,05	136 728,05
Produits constatés d'avance	(10 892,23)	(10 892,23)	(357 215,38)	(357 215,38)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>41 071,44</b>	<b>41 071,44</b>	<b>(220 487,33)</b>	<b>(220 487,33)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>2 176 551 674,03</b>		<b>1 851 064 308,40</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 555 110 825,03</b>		<b>2 162 831 681,22</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)<sup>1</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
<b>Capital</b>	<b>430 626 762,00</b>		<b>69 709 860,00</b>	<b>500 336 622,00</b>
Capital souscrit	430 626 762,00		69 709 860,00	500 336 622,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>1 358 301 389,11</b>		<b>264 221 035,41</b>	<b>1 622 522 424,52</b>
Prime d'émission	1 031 423 457,25		299 178 840,00	1 330 602 297,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(149 854 098,61)		(34 957 804,59)	(184 811 903,20)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	502 522 427,43			502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(25 790 396,96)			(25 790 396,96)
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>23 178 462,11</b>			<b>23 178 462,11</b>
Écart de réévaluation	23 178 462,11			23 178 462,11
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>115 893,39</b>		<b>(7 653 678,69)</b>	<b>(7 537 785,30)</b>
Réserves	115 893,39		(7 653 678,69)	(7 537 785,30)
<b>Réserve</b>	<b>1 302 918,97</b>			<b>1 302 918,97</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>32 390 690,06</b>	<b>5 148 192,76</b>	<b>6 077 970,80</b>	<b>43 616 853,62</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5 148 192,76</b>	<b>(5 148 192,76)</b>	<b>(6 867 821,89)</b>	<b>(6 867 821,89)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	88 654 321,18	(88 654 321,18)	94 420 267,71	94 420 267,71
Acomptes sur distribution	(83 506 128,42)	83 506 128,42	(101 288 089,60)	(101 288 089,60)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 851 064 308,40</b>		<b>325 487 365,63</b>	<b>2 176 551 674,03</b>

<sup>1</sup> Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine.



**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)**

	31/12/2019	31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	93 053 627,48	93 241 906,23
Charges facturées	26 300 660,71	24 930 816,21
Produits des participations contrôlées	24 460 434,74	19 571 766,76
Produits annexes	1 212 070,20	387 773,01
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>145 026 793,13</b>	<b>138 132 262,21</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 300 660,71	24 930 816,21
Travaux de gros entretiens	261 805,55	111 811,33
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 513 249,60	2 123 378,48
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 284 994,16	1 486 070,87
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	9 089 209,33	9 575 657,82
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>39 449 919,35</b>	<b>38 227 734,71</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>105 576 873,78</b>	<b>99 904 527,50</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	88 475,55	4 608 317,49
Reprises de provisions d'exploitation	1 580 024,95	1 355 903,07
Transfert de charges d'exploitation	32 608 009,16	14 408 832,07
Reprises de provisions pour créances douteuses	550 790,59	679 297,85
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>34 827 300,25</b>	<b>21 052 350,48</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	9 625 967,77	9 439 760,20
Charges d'exploitation de la société	264 992,21	317 807,48
Diverses charges d'exploitation	32 274 859,36	13 270 871,04
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 839 225,58	5 763 079,30
Dotations aux provisions d'exploitation	1 189 156,31	1 217 424,00
Dépréciations des créances douteuses	1 280 703,70	1 361 739,61
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>46 474 904,93</b>	<b>31 370 681,63</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(11 647 604,68)</b>	<b>(10 318 331,15)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	169 611,07	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 334 724,20	767 922,73
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>1 504 335,27</b>	<b>767 922,73</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	1 514 750,85	1 703 723,83
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>1 514 750,85</b>	<b>1 703 723,83</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>(10 415,58)</b>	<b>(935 801,10)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	528 479,83	222 965,42
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>528 479,83</b>	<b>222 965,42</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	27 065,64	219 039,49
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>27 065,64</b>	<b>219 039,49</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>501 414,19</b>	<b>3 925,93</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>94 420 267,71</b>	<b>88 654 321,18</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.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

### VALEUR DES TERRAINS

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

### VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des

préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale.

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 2019 des immeubles locatifs : 3 013 489 242,28 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 2019, pour un montant total de 1 390 669,00 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 796 367,00 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 594 302,00 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 RATTACHÉS 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 OPCFI 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 OPCFI sous-jacents représentent plus de 10 % de leur actif.

## PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

## PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 944 315,09 euros.

## PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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



## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS POST CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèques aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives

de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 227 891 797,23	1 522 276 505,18	1 202 725 102,96	1 423 863 586,32
Locaux d'activité	0,02		50 816,00	
Commerces	285 821 993,78	372 619 913,06	286 589 078,55	367 383 430,16
Entrepôts	324 766,72	395 000,00	327 474,12	390 000,00
Résidences gérées	81 991 883,98	87 835 000,00	28 345 776,58	35 640 000,00
<b>Total</b>	<b>1 596 030 441,73</b>	<b>1 983 126 418,24</b>	<b>1 518 038 248,21</b>	<b>1 827 277 016,48</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	26 206 721,00	26 770 000,00	28 111 387,18	27 700 000,00
Locaux d'activité				
Commerces	16 924 150,00	15 500 000,00	2 881 700,00	8 000 000,00
Entrepôts				
Résidences gérées	15 211 837,51	16 865 000,00	23 475 935,70	22 400 000,00
<b>Total</b>	<b>58 342 708,51</b>	<b>59 135 000,00</b>	<b>54 469 022,88</b>	<b>58 100 000,00</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>667 452 557,39</b>	<b>655 179 125,30</b>	<b>426 708 881,06</b>	<b>423 481 817,69</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 321 825 707,63</b>	<b>2 697 440 543,54</b>	<b>1 999 216 152,15</b>	<b>2 308 858 834,17</b>



## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018</b>		<b>1 572 507 271,09</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2018</b>		<b>1 140 000,40</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2019</b>		<b>1 140 000,40</b>
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2018</b>		<b>( 38 206,81)</b>
Amortissements droits réels	( 15 616,45)	
<b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2019</b>		<b>( 53 823,26)</b>
<b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2018</b>		<b>17 056 633,00</b>
<b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2019</b>		<b>17 056 633,00</b>
<b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2018</b>		<b>( 1 473 837,47)</b>
Dotations de l'exercice	( 324 014,90)	
<b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2019</b>		<b>( 1 797 852,37)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018</b>		<b>1 501 353 659,09</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>133 812 416,81</b>
LILLE - avenue Le Corbusier	32 816 061,00	
TOULOUSE - 42 chemin de L'Espeissière	21 000,00	
ST-DENIS - 71-73 rue de La République	1 410 000,00	
CAVALAIRE SUR MER - 147 chemin des Canissons	14 510 930,81	
GIF SUR YVETTE - 12 Mail Pierre Potier	18 838 625,00	
BLAGNAC - 4 rue du Groupe D'Or	46 180 800,00	
MARSEILLE - 68 rue de La République	20 035 000,00	
<b>Cessions</b>		<b>(62 099 648,69)</b>
ST-DENIS - 276-274 avenue du Président Wilson	(15 600 000,00)	
LYON - 129 avenue Félix Faure	(10 820 302,68)	
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 464 500,00)	
CARQUEFOU - 9 boulevard Ampère	(10 232 000,00)	
FLEURY LES AUBRAIS - 50-52 rue André Dessaux	(5 444 999,01)	
ST PRIEST - 139 rue de L'Aviation	(4 881 800,00)	
LABÈGE - voie N° 5 L'Occitane	(1 646 449,00)	
TOULOUSE - 3 avenue de L'Europe	(1 550 000,00)	
DIJON - 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup>	(1 067 143,00)	
BALMA - 2-4 rue de La Tuilerie	(388 745,00)	
HAUDAINVILLE - boulevard de L'Europe (Terrain)	(3 710,00)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>2 038 683,75</b>
PARIS - 100-104 boulevard Montparnasse	1 749 456,79	
NEUILLY SUR SEINE - 24 boulevard du Château	266 250,00	
LILLE - 16 rue de Tournai	14 634,50	
NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin (V1 V2)	11 719,13	
PUTEAUX - 172/174 rue de La République	10 430,00	
BALMA - 2-4 rue de La Tuilerie	(3 176,50)	
LABÈGE - voie N° 5 L'Occitane	(10 630,17)	
<b>Acquisitions de travaux immobilisés</b>		<b>450 647,68</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>5 159 227,69</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(5 159 227,69)</b>
<b>Indemnités d'éviction</b>		<b>2 707 000,00</b>
<b>Autres variations</b>		<b>(73 602,75)</b>
<b>Agencements, Aménagements, Installations</b>		<b>2 790 025,39</b>
Nouveaux agencements	2 637 392,37	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 507 559,65	
Cessions d'agencements de l'exercice	(343 234,26)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 011 692,37)	
<b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations</b>		<b>(1 293 697,32)</b>
Dotations de l'exercice	(1 411 118,68)	
Reprises de l'exercice	117 421,36	
<b>Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2019</b>		<b>1 579 685 483,96</b>

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018</b>		<b>54 469 022,88</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>49 362 650,00</b>
LYON - 132 rue Bossuet	20 224 800,00	
NICE - avenue Gorbella	14 324 450,00	
BORDEAUX - 12 rue de La Gironde	12 216 000,00	
TOULOUSE - 20-26 rue du Pont-Saint-Pierre	2 595 000,00	
LYON - 57-59 rue de Saint-Cyr	2 400,00	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(45 488 964,37)</b>
GIF-SUR-YVETTE - 12 Mail Pierre Potier	(12 773 906,25)	
CAVALAIRE-SUR-MER - 147 chemin des Canissons	(10 301 191,95)	
ST-DENIS - 71-73 rue de La République	(282 000,00)	
LILLE - avenue Le Corbusier	(22 131 866,17)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019</b>		<b>58 342 708,51</b>
<b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2019</b>		<b>1 654 373 150,24</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2018</b>		<b>412 454 478,79</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>412 454 478,79</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>254 998 078,60</b>
LF Germany Office 2	11 171 546,30	
LF Netherlands	5 551 964,28	
LF Bois Colombes	37 908 000,00	
Neuilly Crystal Park	11 141 168,00	
Park Azur	30 671 500,00	
LF Axialys	10 509 460,00	
LF Energie +	54 139 250,08	
LF Equinox	13 428 250,00	
LF Green	12 927 173,00	
LF Maillot 2000	19 544 200,00	
LF Offenbach	337 768,56	
LF Smart*Up	37 167 798,38	
LF Immo Tourisme	10 500 000,00	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019</b>		<b>667 452 557,39</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2019</b>		<b>667 452 557,39</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES au 31/12/2018</b>		<b>14 254 402,27</b>
<b>Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>14 254 402,27</b>
<b>Reclassement suite acquisition de la SCI LF Energie +</b>		<b>(14 254 402,27)</b>
LF Energie +	(14 254 402,27)	
<b>Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019</b>		<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES au 31/12/2019</b>		<b>0,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018</b>		<b>644 738,44</b>
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018</b>		<b>644 738,44</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	58 572,06	
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(26 395,69)	
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019</b>		<b>676 914,81</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2019</b>		<b>676 914,81</b>

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	46,96%	17 954 970,94
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	46,92%	20 191 038,98
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	46,96%	17 072 000,00
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	46,97%	20 508 750,00
LF CARRÉ DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	35,99%	38 245 500,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	41,00%	76 321 500,00
LF PARIS NANTERRE	45 790	38 966 460,65	38 966 460,65	9 158 000,00	(3 986 970,47)	60,00%	27 450 000,00
LF BELLEVILLE	16 850	16 382 663,41	14 653 874,13	3 370 000,00	283 385,71	60,00%	10 086 000,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	7,94%	19 149 976,59
LF GERMANY RETAIL	127 204	118 254 612,56	115 754 419,27	25 440 800,00	1 364 964,23	11,39%	14 385 310,84
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	21,23%	40 383 146,30
LF NETHERLANDS OFFICE	65 310	61 795 400,21	74 305 686,72	13 062 000,00	(154 067,54)	30,00%	20 084 564,28
LF IRELAND OFFICE	77 117	67 699 085,00	66 995 344,82	15 423 400,00	(2 272 356,72)	33,84%	26 100 000,00
LF VOLUTO	157 980	35 987 587,69	39 778 070,12	7 899 000,00	1 290 041,05	60,00%	23 673 000,00
LF ORLÉANS	16 750	13 046 242,06	13 216 415,00	3 350 000,00	(2 737 104,66)	40,00%	6 700 000,00
ALLGAU	68 300,00	67 417 809,00	74 974 197,00	6 830 000,00	2 502 110,00	16,00%	11 400 000,00
LF RÉSIDENCES SENIORS	155 137,40	138 162 402,57	152 590 047,78	137 703 032,99	1 390 193,93	12,59%	20 000 000,00
LF OPEN	56 640	49 764 475,23	49 303 411,04	11 328 000,00	(4 072 059,17)	34,99%	19 810 000,00
LF ENERGIE +	996 645	88 982 221,24	147 736 669,35	9 382 000,00	3 545 708,51	33,30%	54 139 250,08
LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	40,00%	37 167 798,38
LF GREEN	103 040	51 259 479,16	51 634 638,43	10 304 000,00	838 730,36	25,00%	12 927 173,00
LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	13,00%	10 509 460,00
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	20,00%	19 544 200,00
LF BOIS COLOMBES	68 965	68 833 032,44	59 313 959,94	13 793 000,00	248 029,89	55,00%	37 908 000,00
LF EQUINOX	107 040	53 026 441,25	55 791 351,92	10 704 000,00	556 898,85	25,00%	13 428 250,00
PARC AZUR	120 290	119 465 693,90	114 140 196,00	12 029 000,00	(815 306,10)	25,50%	30 671 500,00
NEUILLY CRYSTAL	218 883 452	218 912 223,61	190 737 291,83	21 888 345,20	4 512 249,17	5,09%	11 141 168,00
LF IMMO TOURISME	51 320	8 638 347,01	8 476 851,50	8 211 123,82	(66 399,58)	19,49%	10 500 000,00
<b>TOTAL</b>							<b>667 452 557,39</b>

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotation 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Droits réels		38 206,81		15 616,45	53 823,26
Constructions sur sol d'autrui		1 473 837,47		324 014,90	1 797 852,37
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 263 827,52	(117 421,36)	1 411 118,68	3 557 524,84

\* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		88 475,55		(88 475,55)	

**RELEVÉ DES PROVISIONS**

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Pour gros entretiens	2 124 690,80	2 284 994,16	1 299 429,95	165 939,92	2 944 315,09
Pour risques et charges	2 872 238,00	1 189 156,31	280 595,00		3 780 799,31
Pour créances douteuses	2 741 383,04	1 280 703,70	550 790,59		3 471 296,15
<b>Total</b>	<b>7 738 311,84</b>	<b>4 754 854,17</b>	<b>2 130 815,54</b>	<b>165 939,92</b>	<b>10 196 410,55</b>

**ÉCART DE RÉÉVALUATION**

Solde au 31/12/2018	(23 178 462,11)
Reprises de l'exercice	
<b>TOTAL AU 31/12/2019</b>	<b>( 23 178 462,11)</b>

**AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

Résultat 2018	88 654 321,18
Report à nouveau 2018	32 390 690,06
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>121 045 011,24</b>
Distribution 2018	83 506 128,42
Reconstitution du report à nouveau*	6 077 970,80
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>43 616 853,62</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	1 836 597,08	Locataires factures à établir	169 649,26
Locataires et comptes rattachés	46 348,19	Autres créances d'exploitation	3 963 860,48
Autres dettes d'exploitation	7 438 540,12	Intérêts courus à recevoir	296 111,14
Intérêts courus à payer	155 179,22	<b>TOTAL</b>	<b>4 429 620,88</b>
<b>TOTAL</b>	<b>9 476 664,61</b>		

**DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

Locataires	7 283 116,33
Locataires : factures à établir	169 649,26
Locataires : créances douteuses	5 705 470,98
<b>TOTAL</b>	<b>13 158 236,57</b>

**INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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





## CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700	4 000,00
Apurement comptes locataires	3 831,73
Apurement comptes propriétés vendues	19 200,00
Rompus	33,91
<b>TOTAL</b>	<b>27 065,64</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	21 000,00
Indemnité compensant le décalage de l'acquisition de la SCI LF ENERGIE +	272 739,15
Vente 1/38 <sup>e</sup> lot autocommutateur Tour Montparnasse au syndicat bâtiment A	35 921,05
Notre quote-part sur la vente du RIE Massy Galvani	74 269,50
Dégrèvement d'impôts	64 626,69
Apurements comptes locataires	55 843,69
Divers produits exceptionnels	4 000,00
Rompus	79,75
<b>Total</b>	<b>528 479,83</b>

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	8 351 530,76
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	166 322,05
Nantissements de parts sociales	199 077 860,65
Hypothèques	299 795 000,00

### Dettes promoteurs hors bilan

Avenue Gorbella - NICE	10 836 000,00
57/59 rue Saint Cyr - LYON	28 701 700,80
Parkings ZAC du Moulon Sud - GIF-SUR-YVETTE	53 445,00
20-26 rue du Pont Saint Pierre - TOULOUSE	17 646 000,00
132 rue Bossuet - LYON	2 247 200,00
12 rue de la Gironde - BORDEAUX	9 772 800,00

## PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

### Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
2 rue Claude Chappe - 35510 CESSON-SEVIGNE	Bureaux	02/08/2019	25 548 000,00
3-5 rue d'Héliopolis - 75017 PARIS	Résidences Gérées	08/11/2019	11 714 000,00
17-19 avenue Albert Einstein - 69100 VILLEURBANNE	Entrepôts	10/12/2019	67 561 000,00
13 boulevard du Fort de Vaux - 75017 PARIS	Bureaux	23/12/2019	44 000 000,00

### Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
4 allée du Commerce - 36250 SAINT-MAUR	Commerces	04/10/2019	500 000,00
1-11 allée des Palombes - 77185 LOGNES (vente partielle)	Bureaux	06/11/2019	511 500,00

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code Monétaire et Financier.

## 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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>ENTREPÔTS</b>							
8 rue Latérale 7 94150 RUNGIS	01/01/2002	100,00%	285,00	914 694,00	(914 693,98)	0,02	50 816,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>285,00</b>	<b>914 694,00</b>	<b>(914 693,98)</b>	<b>0,02</b>	<b>50 816,00</b>
<b>BUREAUX</b>							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/2015	30,00%	3 173,10	12 570 000,00	63 061,33	12 633 061,33	12 570 000,00
Nice Space 4-6, rue des Grenouillères 06200 NICE	01/01/2002	65,00%	2 861,12	3 205 540,00	1 310 756,13	4 516 296,13	4 516 296,13
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/2006	100,00%	3 174,68	4 790 000,00	22 320,55	4 812 320,55	4 790 000,00
Le Fargès 2 bis rue Farges 13008 MARSEILLE	05/01/1987	100,00%	755,71	889 600,00	106 797,49	996 397,49	924 447,55
Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/1990	100,00%	1 283,00	1 711 800,00	46 273,03	1 758 073,03	1 729 822,50
Etoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/2002	100,00%	10 484,35	13 122 405,60	6 015 687,18	19 138 092,78	19 138 092,78
Les Jardins de la Duranne BâtC 510 rue René Descartes 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/2012	100,00%	841,66	1 360 479,00	80 125,46	1 440 604,46	1 476 270,06
Le Mercure 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup> 21000 DIJON	01/01/2002	100,00%					1 067 143,00
Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	04/07/2002	100,00%	2 570,60	3 399 613,10	470 582,33	3 870 195,43	4 021 120,94
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	01/01/2002	100,00%					391 921,50
Le Colombo 6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	16/05/2017	50,00%	3 881,50	9 300 000,00	25 312,48	9 325 312,48	9 300 000,00
Saint Ex 42 chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/2016	100,00%	3 856,00	11 008 000,00		11 008 000,00	10 987 000,00
Parc Techno du Canal Campus 2 3 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	01/01/2002	100,00%					1 550 000,00
Elipsys 8-10 rue des Trente Six Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/2015	50,00%	2 106,32	6 849 000,00		6 849 000,00	6 849 000,00
Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE	01/01/2002	100,00%	1 901,34	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
Voie n° 5 l'Occitane 31670 LABEGE	01/01/2002	100,00%					1 698 160,26
L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/1999	100,00%	1 940,99	2 035 194,00	872 070,99	2 907 264,99	2 897 530,44
Galaxia 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	19/09/2019	100,00%	15 414,00	46 180 800,00		46 180 800,00	
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/2011	100,00%	4 436,00	12 639 155,00		12 639 155,00	12 639 155,00
G3 Bassins à Flot 37 rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/2015	100,00%	6 240,44	15 959 000,00	(834 425,11)	15 124 574,89	15 395 066,41

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Millenaire Bât 24-26-28-33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	9 180,00	20 879 963,00		20 879 963,00	20 879 963,00
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 ST JACQUES DE LA LANDE	27/05/2016	50,00%	5 081,00	13 150 000,00		13 150 000,00	13 150 000,00
16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	22/10/2007	100,00%	2 655,35	4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
Le Grenat 3 avenue Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/2012	100,00%	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Espace Belledonne - Bât A 10 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT ST MARTIN	01/01/2002	100,00%	2 835,50	3 191 500,00	113 313,27	3 304 813,27	3 253 553,69
Espace Belledonne - Bât B 20 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT ST MARTIN	07/03/2002	100,00%	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/2002	100,00%	867,29	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/2012	40,00%	3 768,62	9 182 213,33	2 240,47	9 184 453,80	9 185 269,13
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/2002	100,00%	1 549,95	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
Espace Performance Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/2002	100,00%	1 374,00	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
Espace Performance 9 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	29/12/2008	100,00%					10 232 000,00
Le Swam Avenue le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00%	6 119,40	32 816 061,01		32 816 061,01	
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/2002	100,00%	4 936,24	7 226 083,00	1 622 956,37	8 849 039,37	8 834 404,87
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	10,00%	1 681,21	6 800 000,00	26 893,04	6 826 893,04	6 813 789,21
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00%					10 464 500,00
Le Président 40-42 avenue Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/2012	100,00%	276,41	512 418,37		512 418,37	512 418,37
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00%					11 092 264,05
Ô Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	28/05/2013	100,00%	10 325,00	25 349 109,14	746 040,03	26 095 149,17	26 328 366,81
Cap 9 31 rue Gorge de Loup 69009 LYON	28/12/2017	50,00%	3 569,75	10 852 500,00		10 852 500,00	10 852 500,00
Le Sadena 34-34 bis et 36 Rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	28/12/2017	60,00%	7 825,44	34 153 800,00		34 153 800,00	34 153 800,00
Parc du Sans Souci 280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	01/01/2002	100,00%	1 508,00	1 289 655,00	212 839,92	1 502 494,92	1 502 494,92
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/2012	100,00%	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	2 631 000,00

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Europarc des Perches Bât B9 139 rue de l'Aviation 69800 ST PRIEST	01/01/2002	100,00%					4 881 800,00
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/1999	100,00%	851,78	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/2002	100,00%	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/2002	100,00%	730,00	2 126 664,00	4 580,82	2 131 244,82	2 132 911,82
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/2002	100,00%	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/2016	60,00%	4 365,48	36 600 000,00		36 600 000,00	36 600 000,00
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 179,47	4 980 700,00	113 906,25	5 094 606,25	4 980 700,00
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/1969	100,00%	305,00	1 250 082,00	105 683,37	1 355 765,37	1 358 585,37
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/1982	100,00%	198,00	724 133,00	71 729,35	795 862,35	724 133,00
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	893,00	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 662 253,90
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 951 887,88
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	363,05	1 162 476,12	195 295,65	1 357 771,77	1 409 879,16
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	450 000,00		450 000,00	450 000,00
25 rue Francois 1 <sup>er</sup> 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	385,60	1 800 000,00	401 079,83	2 201 079,83	1 878 043,11
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 711,00	13 735 969,69	321 879,55	14 057 849,24	14 119 834,35
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 214,00	4 766 155,52	2 314 915,03	7 081 070,55	7 088 330,14
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
64 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	165,00	518 327,00	199 312,33	717 639,33	740 639,33
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	132,00	653 900,00	142 751,20	796 651,20	653 900,00
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%	368,00	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
30 rue de Trévise 75009 PARIS	01/01/2002	100,00%	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour Petites Ecuries 75010 PARIS	01/01/2002	100,00%	330,00	533 572,00	245 971,57	779 543,57	608 424,72
37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/1969	100,00%	2 497,44	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/1977	100,00%	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/1999	100,00%	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
1-3 rue de la Durance 75012 PARIS	01/01/2002	100,00%	98,50	189 257,66		189 257,66	189 257,66
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/1970	100,00%	11 266,69	23 161 639,00	2 537 302,73	25 698 941,73	25 989 434,12
Le Chevaleret 83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	3 170,00	6 883 073,00	40 429,83	6 923 502,83	6 939 701,39
19-21 rue Buot 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	291,37	541 194,00		541 194,00	541 194,00

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	766,00	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/2002	100,00%	9 345,09	15 535 112,41	248 503,14	15 783 615,55	15 539 242,41
3-5 rue Broussais 75014 PARIS	01/01/1999	100,00%	180,00	358 255,00	5 692,15	363 947,15	358 255,00
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
La Coupole 100-104 boulevard Montparnasse 75014 PARIS	30/01/2018	100,00%	5 757,03	57 000 000,00	3 090 464,88	60 090 464,88	58 341 008,09
47-51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/1969	100,00%	391,40	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/1970	100,00%	839,46	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
Tour Montparnasse 13 <sup>ème</sup> étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/2008	100,00%	1 739,00	11 926 608,90	102 445,34	12 029 054,24	12 029 054,24
Le Print 6-6 bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/2013	100,00%	8 397,80	52 448 351,54	734 654,76	53 183 006,30	53 275 764,74
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/1969	100,00%	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/1999	100,00%	189,00	726 325,76		726 325,76	726 325,76
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	452,95	1 768 409,00	672 081,15	2 440 490,15	2 440 490,15
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	563,00	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/2002	36,84%	240,44	1 044 677,00	5 279,37	1 049 956,37	1 049 782,28
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	214,10	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	384,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
8 rue Bellini 75016 PARIS	01/01/2002	100,00%	715,99	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
Maillot 2000 RDC + 1 <sup>er</sup> 247 boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/1976	100,00%	273,55	807 980,00	249 754,66	1 057 734,66	1 042 375,20
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	345,55	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/2002	100,00%	285,00	1 036 653,00	66 890,33	1 103 543,33	1 133 317,69
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2002	33,00%	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/2014	100,00%	5 423,96	30 461 000,00		30 461 000,00	30 461 000,00
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/1999	100,00%	571,68	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	343,10	1 828 800,00	17 371,84	1 846 171,84	1 848 927,44
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	26/07/2007	100,00%	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Vélizy Valley Bât Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	01/01/2002	25,00%	222,63	516 421,00	13 052,92	529 473,92	533 207,71
Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00	86 801,16	4 486 801,16	4 400 000,00
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	01/01/1999	17,00%	3 286,31	5 503 362,00	3 366 317,18	8 869 679,18	8 872 499,22
10-12 Rue de Paris 78230 LE PECQ	01/01/2002	100,00%	710,00	1 047 801,00		1 047 801,00	1 047 801,00
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/2008	100,00%	4 866,20	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00	206 311,18	10 706 311,18	10 513 432,71
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00	11 719,13	17 164 319,13	17 152 600,00
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 boulevard Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	01/01/2002	100,00%	799,76	2 705 970,00	21 030,88	2 727 000,88	2 705 970,00
Akoya 1 48/50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	23/09/2016	30,00%	1 363,11	15 606 114,00		15 606 114,00	15 606 114,00
Le Capella 84 rue de Villeneuve 92110 CLICHY LA GARENNE	03/03/2015	100,00%	6 333,60	15 900 000,00	156 361,00	16 056 361,00	15 944 023,10
Le Rubix (ex Poversy) 6-8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY LES MOULINEAUX	01/01/2002	100,00%	2 111,60	3 956 960,00	2 212 694,71	6 169 654,71	6 172 309,41
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY LES MOULINEAUX	01/01/2002	100,00%	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
O'Mallet 2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY LES MOULINEAUX	22/12/2011	54,00%	2 432,92	14 131 800,00	3 683,48	14 135 483,48	14 136 466,28
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	50,00%	5 081,21	25 414 900,00	598 719,20	26 013 619,20	25 508 955,35
Bekome 2 rue Kléber 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/2016	100,00%	3 733,60	32 149 430,57	285 105,56	32 434 536,13	32 534 884,77
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	40,00%	5 945,16	59 717 600,40	959,45	59 718 559,85	59 718 815,86
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00%	8 215,90	37 541 000,00	846 198,97	38 387 198,97	38 342 282,16
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00%	1 842,16	8 841 700,00	1 260 888,73	10 102 588,73	10 092 158,73
Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/2014	60,00%	6 510,60	53 938 470,77	52 475,91	53 990 946,68	53 996 556,47
Aviso Bâtiment C 15 rue Jean Jaurès 92800 PUTEAUX	27/04/2017	50,00%	1 787,20	10 396 197,50	92 164,37	10 488 361,87	10 430 440,59
Le Cap Lendit 1-7 Place des Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Plaine Espace 13-15 avenue de la Métallurgie 93200 ST DENIS	16/09/2005	100,00%	6 363,95	18 726 551,90	1 362 425,35	20 088 977,25	20 083 657,25

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) av du Pdt Wilson 93200 ST DENIS	22/12/2010	13,00%					15 819 282,57
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 ST OUEN	25/07/2013	35,00%	5 574,80	30 683 826,25		30 683 826,25	30 683 826,25
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	35,00%	5 096,98	23 557 781,94		23 557 781,94	23 557 781,94
Péripole 2 - 3 <sup>ème</sup> étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2002	100,00%	1 116,27	1 447 000,00	560 183,53	2 007 183,53	1 933 614,42
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY SOUS BOIS	24/10/2005	60,00%	2 693,88	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
Le Chanzy 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON LE PONT	03/09/2015	40,00%	1 814,96	9 200 000,00	6 397,15	9 206 397,15	9 205 747,64
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/2002	100,00%	3 452,34	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS ALFORT	15/06/2010	50,00%	4 272,43	20 871 943,30	626 175,82	21 498 119,12	21 023 338,06
Mühlenstraße 25 D - 13187 BERLIN	21/07/2017	100,00%	14 478,59	62 664 286,00		62 664 286,00	62 664 286,00
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>320 576,08</b>	<b>1 191 674 113,79</b>	<b>36 217 683,44</b>	<b>1 227 891 797,23</b>	<b>1 202 725 102,96</b>
<b>COMMERCES</b>							
1 avenue des Portes Occitanes 03800 GANNAT	01/01/2012	100,00%	3 522,00	2 829 804,00		2 829 804,00	2 829 804,00
809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/1999	100,00%	3 226,00	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT SUR SEINE	01/01/2012	100,00%	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/1999	100,00%	172,03	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Grand Frais 16 avenue des Peupliers 13920 ST MITRE LES REMPARTS	14/12/2016	100,00%	1 928,40	3 540 044,00		3 540 044,00	3 540 044,00
Parc Commercial Chenove 1 rue Claude Roger Philipson 21300 CHENOVE	01/01/2002	100,00%	1 200,00	777 490,00		777 490,00	777 490,00
Grand Frais Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/2016	100,00%	1 917,80	3 621 270,00		3 621 270,00	3 621 270,00
Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/2012	100,00%	2 533,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/2012	100,00%	3 704,90	8 643 429,24	300 929,04	8 944 358,28	8 643 429,24
7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE D ORNON	01/01/2012	100,00%	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
14 boulevard du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/2002	100,00%	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Rue de la Rouelle 35120 DOL DE BRETAGNE	27/12/2011	100,00%	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
CapSud 4 Allée du Commerce 36250 ST MAUR	01/01/2012	100,00%	851,00	894 357,98		894 357,98	894 357,98
RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/2011	100,00%	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/2011	100,00%	3 704,00	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 657 820,37

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL SUR LOIRE	27/12/2011	100,00%	3 325,00	4 449 944,33		4 449 944,33	4 449 944,33
Go Sport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/2016	100,00%	3 091,80	9 670 000,00		9 670 000,00	9 670 000,00
771 rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/2012	100,00%	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
rue de la Croix Poirier 45210 FERRIERES EN GATINAIS	27/12/2011	100,00%	2 675,00	2 966 523,85	249 002,22	3 215 526,07	3 215 526,07
88 rue Thomas Edison 45400 SARAN	01/01/2002	100,00%	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
50-52 rue André Dessaux 45400 FLEURY LES AUBRAIS	01/01/2012	100,00%					5 444 999,01
Rue de la Sentelle 51350 CORMONTREUIL	01/01/2002	100,00%	1 468,00	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
Avenue du Chêne Saint Amand 52100 ST DIZIER	01/01/2012	100,00%	2 530,00	2 899 658,88		2 899 658,88	2 899 658,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00%	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/2012	100,00%	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	18/07/2000	100,00%	1 676,97	1 101 545,00	637,50	1 102 182,50	1 105 255,00
11 avenue François Mitterrand 56700 HENNEBONT	27/12/2011	100,00%	4 177,00	4 041 069,12		4 041 069,12	4 041 069,12
Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/2011	100,00%	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Avenue du Pont Sans Pareil N43 62610 BOIS EN ARDRES	27/12/2011	100,00%	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/2002	100,00%	450,00	525 000,00		525 000,00	525 000,00
151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/2002	100,00%	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/2007	100,00%	838,40	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
168 rue d'Arrage 72000 LE MANS	27/12/2011	100,00%	4 098,00	5 033 927,70	1 108 187,74	6 142 115,44	6 145 194,03
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/1984	100,00%	386,80	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/2002	100,00%	95,20	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2002	100,00%	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/2012	100,00%	580,10	6 958 847,70		6 958 847,70	4 251 847,70
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/2012	100,00%	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/2012	100,00%	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/1999	100,00%	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/2002	100,00%	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/2002	100,00%	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/1999	100,00%	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	69,73	500 000,00		500 000,00	500 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/2002	100,00%	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00



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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/1969	100,00%	670,50	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/1969	100,00%	207,00	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91-93 rue du faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/2016	100,00%	663,60	15 820 000,00		15 820 000,00	15 820 000,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/2002	100,00%	556,58	266 786,00		266 786,00	266 786,00
84-92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2012	100,00%	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2012	100,00%	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/1999	100,00%	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/2002	100,00%	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/2002	100,00%	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
41-45 rue Galilée 75016 PARIS	25/04/1969	100,00%	422,97	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/2012	100,00%	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/2002	100,00%	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
69-75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	01/01/2012	100,00%	1 951,90	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL LES MEAUX	01/01/2012	100,00%	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
17 avenue James de Rothschild 77164 FERRIERES EN BRIE	01/01/2012	100,00%	568,90	691 736,69		691 736,69	691 736,69
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/2012	33,00%	5 988,96	9 673 747,42		9 673 747,42	9 674 011,42
Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE SOUILLY	01/01/2012	100,00%	3 417,30	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/2012	100,00%	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	8 123 049,44
41 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/2002	100,00%	555,00	813 696,62		813 696,62	813 696,62
7 rue Marceau 78210 SAINT-CYR L'ECOLE	26/07/2007	100,00%	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
CC Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIERES	17/10/2013	100,00%	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS LAFFITTE	01/01/2012	100,00%	3 202,60	8 715 560,03	260 315,29	8 975 875,32	8 715 560,03
2 place de l'Eglise 78620 L ETANG LA VILLE	01/01/2002	100,00%	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
27 route de Chauny - CD 937 80400 HAM	27/12/2011	100,00%	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
29 rue Nungesser et Coli 86100 CHATELLERAULT	01/01/2002	100,00%	525,00	343 010,00		343 010,00	343 010,00
16 avenue Courtes Epluches 91100 VILLABE	01/01/2002	100,00%	1 200,00	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	01/01/2012	28,00%	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	7 876 916,40
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	01/01/2012	28,00%	2 232,80	2 490 153,12		2 490 153,12	2 490 153,12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
3 rue Morvan 91220 BRETAGNY SUR ORGE	01/01/2012	100,00%	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82 rue de Gravigny 91380 CHILLY MAZARIN	01/01/2002	100,00%	1 360,30	754 623,00		754 623,00	754 623,00
7 bis av de l'Hurepoix 91700 STE GENEVIEVE DES BOIS	01/01/2002	100,00%	956,30	861 337,00		861 337,00	861 337,00
9 rue Voltaire 92250 LA GARENNE COLOMBES	01/01/2012	100,00%	133,80	591 754,39		591 754,39	591 754,39
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY SOUS BOIS	01/01/2012	100,00%	4 850,70	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
71-73 Rue de la République 93200 ST DENIS	30/06/2017	100,00%	1 398,30	1 410 000,00	6 085,00	1 416 085,00	
12 avenue du Général Leclerc 93250 VILLEMOMBLE	01/01/1999	100,00%	536,00	350 633,00		350 633,00	350 633,00
18 place Moreau David 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2002	100,00%	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
CC Les Louvrais rue Henri Dunant 95300 PONTOISE	01/01/2002	100,00%	2 881,00	952 806,00		952 806,00	952 806,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>157 493,39</b>	<b>283 520 869,31</b>	<b>2 301 124,47</b>	<b>285 821 993,78</b>	<b>286 589 078,55</b>
<b>ENTREPÔTS</b>							
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%		190 561,00		190 561,00	190 561,00
70 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/2002	100,00%		182 939,00	(48 733,28)	134 205,72	136 913,12
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>				<b>373 500,00</b>	<b>(48 733,28)</b>	<b>324 766,72</b>	<b>327 474,12</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
The Babel Community 68 rue de la République 13002 MARSEILLE	16/12/2019	100,00%	3 832,22	20 035 000,00		20 035 000,00	
Hôtel Le Laz 17 rue de Milan 75009 PARIS	29/12/2017	100,00%	1 830,00	21 760 000,00		21 760 000,00	21 760 000,00
Résidence Club Montsouris 18 bis 20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/2002	100,00%	1 149,96	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Résidence Odalys 147 chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE SUR MER	27/10/2017	100,00%	4 325,21	14 510 930,81		14 510 930,81	
Résidence Etudiante Twenty Campus 12 mail Pierre Potier 91190 GIF SUR YVETTE	10/12/2018	100,00%	4 663,50	18 838 624,99		18 838 624,99	
ex Clinique Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY SUR SEINE	01/01/2002	100,00%	3 723,00	4 901 236,00	581 673,18	5 482 909,18	5 221 357,58
<b>TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES</b>			<b>19 523,89</b>	<b>81 410 210,80</b>	<b>581 673,18</b>	<b>81 991 883,98</b>	<b>28 345 776,58</b>
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>							
Boulevard Gorbella 06000 NICE	27/06/2018	100,00%	6 272,00	16 924 150,00		16 924 150,00	2 599 700,00
Résidence Odalys 20-26 rue du Pont Saint Pierre 31300 TOULOUSE	24/07/2019	100,00%	4 404,00	2 595 000,00		2 595 000,00	
Les Silos - Ilot Bacalan 12 rue de la Gironde 33300 BORDEAUX	30/12/2019	100,00%	5 862,00	12 216 000,00		12 216 000,00	
Le Swam Avenue le Corbusier 59000 LILLE	14/11/2016	100,00%					22 131 866,18
57-59 rue de Saint-Cyr 69009 LYON	06/07/2018	100,00%	9 256,30	5 981 921,00		5 981 921,00	5 979 521,00

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS (SUITE)</b>							
132 rue Bossuet 69009 LYON	31/07/2019	100,00%	3 102,00	20 224 800,00		20 224 800,00	
Résidence Odalys 147 chemin des Canissons 83240 CAVALAIRE SUR MER	27/10/2017	100,00%					10 301 191,95
Résidence Etudiante Twenty Campus 12 mail Pierre Potier 91190 GIF SUR YVETTE	10/12/2018	100,00%		400 837,51		400 837,51	13 174 743,75
71-73 rue de la République 93200 ST DENIS	30/06/2017	100,00%					282 000,00
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>28 896,30</b>	<b>58 342 708,51</b>		<b>58 342 708,51</b>	<b>54 469 022,88</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>526 774,66</b>	<b>1 616 236 096,41</b>	<b>38 137 053,83</b>	<b>1 654 373 150,24</b>	<b>1 572 507 271,09</b>

La valeur du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Épargne Foncière détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI LF JAZZ	46,96%
SCI LF MULTI BBQ	46,92%
SCI LF PRISME	46,96%
SCI LF PANSIDE	46,97%
SCI LF CARRE DAUMESNIL	35,99%
SCI LF CITYSCOPE	41,00%
SCI LF PARIS NANTERRE	60,00%
SCI LF BELLEVILLE	60,00%
SCI LF OFFENBACH	7,94%
SCI LF GERMANY RETAIL	11,39%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	21,23%
SCI LF NETHERLANDS OFFICE	30,00%
SCI LF IRELAND OFFICE	33,84%
SCI LF VOLUTO	60,00%
SCI LF ORLEANS	40,00%
SCI ALLGAU	16,00%
OPCI LF RÉSIDENCES SENIORS	12,59%
SCI LF OPEN	34,99%
SCI LF ENERGIE +	33,30%
SCI LF SMART UP	40,00%
SCI LF GREEN	25,00%
SCI LF AXIALYS	13,00%
SCI LF MAILLOT 2000	20,00%
SCI LF BOIS COLOMBES	55,00%
SCI LF EQUINOX	25,00%
SCI NEUILLY CRYSTAL PARK	5,09%
OPCI LF IMMO TOURISME	19,49%
SCI PARK AZUR	25,50%

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
<b>BUREAUX</b>							
Le Jazz 27-31, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>63 990 697,67</b>	<b>0,00</b>	<b>63 990 697,67</b>	<b>65 540 748,04</b>
Le Prisme 148 bis à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 361,00</b>	<b>64 758 651,28</b>	<b>0,00</b>	<b>64 758 651,28</b>	<b>66 098 876,29</b>
Panside (Panorama Seine et Dockside) 247, quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>78 116 979,94</b>	<b>0,00</b>	<b>78 116 979,94</b>	<b>79 781 178,56</b>
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
<b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>177 687 015,28</b>	<b>0,00</b>	<b>177 687 015,28</b>	<b>180 918 559,66</b>
Le Cityscope 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
<b>TOTAL SCI LF CITYSCOPE</b>			<b>38 623,70</b>	<b>167 520 133,85</b>	<b>0,00</b>	<b>167 520 133,85</b>	<b>172 031 951,11</b>
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers Leipziggrasse 51 D 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Strasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Presselstrasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>103 636,04</b>	<b>330 102 069,06</b>	<b>0,00</b>	<b>330 102 069,06</b>	<b>332 702 336,22</b>
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
<b>TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>67 104,97</b>	<b>240 952 678,93</b>	<b>0,00</b>	<b>240 952 678,93</b>	<b>61 590 258,87</b>
Hollandia Oosterdoksstraat 114 NL 1011 DK AMSTERDAM	01/12/2016	100,00%	9 947,00	60 349 573,16		60 349 573,16	61 491 207,07
Baxter Building Muiderstraat 1-9 NL 1007 KE AMSTERDAM	28/06/2019	100,00%	2 731,47	24 151 905,02		24 151 905,02	
<b>TOTAL SCI LF NETHERLANDS</b>			<b>12 678,47</b>	<b>84 501 478,18</b>	<b>0,00</b>	<b>84 501 478,18</b>	<b>61 491 207,07</b>

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
8-10 Pembroke Street Lower DUBLIN 2	10/01/2019	100,00%	1 484,00	22 847 414,30		22 847 414,30	
18-21 Charlemont Place DUBLIN 2	18/09/2017	100,00%	3 432,51	46 875 836,40		46 875 836,40	50 128 893,60
<b>TOTAL SCI LF IRELAND OFFICE</b>			<b>4 916,51</b>	<b>69 723 250,70</b>	<b>0,00</b>	<b>69 723 250,70</b>	<b>50 128 893,60</b>
Le Voluto 89-91, avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/2016	100,00%	8 982,40	65 554 727,48		65 554 727,48	66 674 745,77
<b>TOTAL SCI LF VOLUTO</b>			<b>8 982,40</b>	<b>65 554 727,48</b>	<b>0,00</b>	<b>65 554 727,48</b>	<b>66 674 745,77</b>
L'Open 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY LES MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
<b>TOTAL SCI LF OPEN</b>			<b>9 381,00</b>	<b>103 993 445,56</b>	<b>0,00</b>	<b>103 993 445,56</b>	<b>105 791 762,00</b>
Ampère E+ 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00%	14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
<b>TOTAL SCI LF ENERGIE +</b>			<b>14 219,40</b>	<b>95 555 551,89</b>	<b>0,00</b>	<b>95 555 551,89</b>	<b>97 084 986,80</b>
Le SmartUp 117-133, avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
<b>TOTAL SCI LF SMART UP</b>			<b>23 215,40</b>	<b>148 524 107,56</b>	<b>0,00</b>	<b>148 524 107,56</b>	<b>0,00</b>
Le Green 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00%	11 433,12	51 174 840,73		51 174 840,73	
<b>TOTAL SCI LF GREEN</b>			<b>11 433,12</b>	<b>51 174 840,73</b>	<b>0,00</b>	<b>51 174 840,73</b>	<b>0,00</b>
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2), avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
<b>TOTAL SCI LF AXIALYS</b>			<b>24 324,00</b>	<b>157 407 579,13</b>	<b>0,00</b>	<b>157 407 579,13</b>	<b>0,00</b>
Le M / Maillot 2000 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
<b>TOTAL SCI LF MAILLOT 2000</b>			<b>7 572,56</b>	<b>138 809 694,34</b>	<b>0,00</b>	<b>138 809 694,34</b>	<b>0,00</b>
Cityzen B 15, rue du Parc 92270 BOIS-COLOMBES	03/12/2019	100,00%	7 857,10	71 767 562,50		71 767 562,50	
Colombia 64, avenue de l'Europe 92270 BOIS-COLOMBES	27/11/2019	100,00%	10 178,00	62 953 241,67		62 953 241,67	
<b>TOTAL SCI LF BOIS COLOMBES</b>			<b>18 035,10</b>	<b>134 720 804,17</b>	<b>0,00</b>	<b>134 720 804,17</b>	<b>0,00</b>
Equinox 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00%	10 207,40	53 015 089,33		53 015 089,33	
<b>TOTAL SCI LF EQUINOX</b>			<b>10 207,40</b>	<b>53 015 089,33</b>	<b>0,00</b>	<b>53 015 089,33</b>	<b>0,00</b>
Park Azur 97-105, Avenue Pierre Brossolette 92120 MONTROUGE	17/12/2019	100,00%	24 160,40	198 585 498,00		198 585 498,00	
<b>TOTAL SCI PARK AZUR</b>			<b>24 160,40</b>	<b>198 585 498,00</b>	<b>0,00</b>	<b>198 585 498,00</b>	<b>0,00</b>
Crystal Park 62 à 64 bis Boulevard Victor Hugo 92200 NEUILLY SUR SEINE	30/07/2019	100,00%	44 004,00	742 350 308,50		742 350 308,50	
<b>TOTAL SCI NEUILLY CRYSTAL PARK</b>			<b>44 004,00</b>	<b>742 350 308,50</b>	<b>0,00</b>	<b>742 350 308,50</b>	<b>0,00</b>
<b>COMMERCES</b>							
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10, rue Alain Colas 22000 ST-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo 43, rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40, avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81
Buffalo 180, route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND- LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES LA VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY SUR ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31
Buffalo 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2, rue andré Citroën 94510 LA QUEUE EN BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>	<b>59 667 019,60</b>	<b>0,00</b>	<b>59 667 019,60</b>	<b>62 108 541,84</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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Franprix 107, avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 297 292,55		4 297 292,55	4 342 562,22
Casino Supermarché 20, rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 291 875,12		11 291 875,12	11 446 225,30
Franprix 116, rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 228 396,95		10 228 396,95	10 352 105,65
Lidl 461 boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	17 888 966,13		17 888 966,13	18 244 610,73
<b>TOTAL SCI PARIS NANTERRE</b>			<b>7 792,40</b>	<b>43 706 530,75</b>	<b>0,00</b>	<b>43 706 530,75</b>	<b>44 385 503,90</b>
133, rue de Belleville 75019 PARIS	19/01/2017	100,00%	4 486,00	30 779 796,81		30 779 796,81	15 050 000,00
<b>TOTAL SCI LF BELLEVILLE</b>			<b>4 486,00</b>	<b>30 779 796,81</b>	<b>0,00</b>	<b>30 779 796,81</b>	<b>15 050 000,00</b>
Ansgari Haus Oberrnstraße 65-71 28217 BREMEN	01/08/2019	100,00%	5 617,88	38 251 514,87		38 251 514,87	
QuartierWest Altendorfer Straße 220 D 45143 ESSEN	16/10/2018	100,00%	11 776,29	32 050 184,42		32 050 184,42	32 849 939,72
Kaufland Schwabenheimer Weg 5 D 55543 BAD KREUZNACH	21/12/2017	100,00%	15 400,00	39 590 903,25		39 590 903,25	40 545 661,00
Real Bamberg Emil Kemmer Straße 2 D 96103 HALLSTADT	24/08/2018	100,00%	11 590,00	26 165 090,94		26 165 090,94	26 821 227,25
Primavera Breite Strasse 47-53 D-23552 LUBECK	15/11/2016	100,00%	5 997,07	34 582 200,56		34 582 200,56	35 635 868,02
<b>TOTAL SCI LF GERMANY RETAIL</b>			<b>50 381,24</b>	<b>170 639 894,04</b>	<b>0,00</b>	<b>170 639 894,04</b>	<b>135 852 695,99</b>
Rue des Halles 45000 ORLEANS	29/06/2017	100,00%	3 974,57	15 769 364,54		15 769 364,54	16 074 027,57
<b>TOTAL SCI LF ORLEANS</b>			<b>3 974,57</b>	<b>15 769 364,54</b>	<b>0,00</b>	<b>15 769 364,54</b>	<b>16 074 027,57</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00
<b>TOTAL SCI LF ALLGÄU</b>			<b>29 184,70</b>	<b>97 845 412,00</b>	<b>0,00</b>	<b>97 845 412,00</b>	<b>89 632 238,00</b>
34-46, 48-52, rue de Cannes 06150 CANNES LA BOCCA	27/09/2018	100,00%	2 395,00	12 000 000,00		12 000 000,00	12 439 779,04
143, traverse de la Gouffone 13009 MARSEILLE	10/07/2018	100,00%	4 036,00	17 500 000,00		17 500 000,00	18 134 463,49
22-24, rue de Bohars 29200 BREST	27/03/2018	100,00%	7 737,00	18 200 000,00		18 200 000,00	18 895 521,34
Place du Maréchal Niel 31130 PIN BALMA	12/12/2019	100,00%	54 800,00	25 750 000,00		25 750 000,00	
1, rue de la Chatolais 35510 CESSON SEVIGNE	29/09/2017	100,00%	5 182,00	17 400 000,00		17 400 000,00	18 333 512,33
12, place de l'Ecole des Arts 51000 CHALON EN CHAMPAGNE	01/12/2018	100,00%	6 085,00	17 650 000,00		17 650 000,00	18 388 999,22
4, boulevard Laennec 56100 LORIENT	20/11/2017	100,00%	4 167,00	9 970 000,00		9 970 000,00	10 434 083,00
Ilot 2 Quartier Humanité 59160 CAPINGHEM	20/12/2016	100,00%	8 119,00	19 300 000,00		19 300 000,00	18 973 362,28

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ZAC du Nouveau Bassin-Avenue Robert Schuman 67000 MULHOUSE	27/12/2018	100,00%	5 580,00	17 170 000,00		17 170 000,00	17 747 336,98
Les Essentielles Strasbourg La Rotonde Route d'Oberhausbergen 67200 STRASBOURG	21/07/2016	100,00%	4 150,00	12 080 000,00		12 080 000,00	11 168 908,52
Ecoquartier Lisière Pereire 78000 VERSAILLES CEDEX	22/12/2017	100,00%	3 550,00	16 700 000,00		16 700 000,00	17 389 388,80
1, rue Tamaris 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/11/2017	100,00%	7 256,00	20 000 000,00		20 000 000,00	20 543 398,50
31, avenue du Général de Gaulle 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY	18/12/2017	100,00%	8 790,00	32 000 000,00		32 000 000,00	32 924 299,20
81, rue Gambetta 81100 CASTRES	07/02/2017	100,00%	5 480,00	12 025 000,00		12 025 000,00	11 183 193,26
<b>TOTAL OPCVI LF RÉSIDENCES SENIORS</b>			<b>127 327,00</b>	<b>247 745 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>247 745 000,00</b>	<b>226 556 245,96</b>
Center Parcs Casteljaloux 47700 PINDERES	20/12/2019	100,00%	3 392,00	10 088 101,00		10 088 101,00	
Pierre et Vacances l'Hévana rue Albert Gacon 73550 MERIBEL LES ALLUES	20/12/2019	100,00%	1 923,10	10 299 404,00		10 299 404,00	
<b>TOTAL OPCVI LF IMMO TOURISME</b>			<b>5 315,10</b>	<b>20 387 505,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 387 505,00</b>	<b>0,00</b>





# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Épargne Foncière.

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Épargne Foncière relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 14 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 civile de placement immobilier 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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes

annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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, arrêté le 14 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce.

### 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD





# 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 2019

Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Convention conclue avec la société de gestion :

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	21 760,00
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>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % 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 % HT du montant de la relocation</li> </ul>	612 407,55
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 réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations</li> </ul>	

**Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :**

**1) Commission de gestion :**

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 9 625 967,77 € HT.

**2) Commission de souscription :**

Elle correspond à un montant de 7.5 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 30 453 797,25 € HT au titre de l'exercice 2019.

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

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 229 976,32 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 936 364 € HT.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD







# 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)