LA FRANÇAISE PIERRE

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE

Chers associés,

L'assemblée générale du 28 juin 2018 marquera un tournant important de la SCPI La Française Pierre.

Faisant suite à une réflexion stratégique conduite en concertation avec le conseil de surveillance, la société de gestion présente à cette assemblée un projet de transformation de la SCPI. Ce projet poursuit deux objectifs stratégiques distincts.

Le premier objectif est de recentrer la politique d'investissement de la SCPI sur l'Île-de-France et plus spécifiquement sur les zones de développement urbain du Grand Paris.

Le deuxième objectif vise à l'élargissement de la commercialisation de la SCPI à un plus large public.

De ces deux propositions découlent des changements structurants tels que le changement de dénomination sociale, la modification de la politique d'investissement et d'endettement, une division des parts et une modification des frais.

Dans un souci de transparence et de clarté des exposés nous avons décidé de scinder le présent Rapport Annuels en deux parties. La première partie portera exclusivement sur l'activité et des comptes de clôture de l'exercice 2017 qui font l'objet de l'assemblée générale ordinaire. Le deuxième temps de ce rapport annuel sera consacré à l'exposé des raisons et des modalités du projet de transformation qui sont présentées à l'assemblée générale extraordinaire.

Nous espérons, chers associés, que l'information de ce rapport sera complète et à la hauteur de vos attentes, et nous comptons sur votre participation à la prochaine assemblée.

Marc Bertrand,
Président de La Française Real Estate Managers.





LA FRANÇAISE PIERRE

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2018

APPROBATION DES COMPTES 2017 (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE)

1	Conjoncture	4
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	8
4	Gouvernance et contrôle interne	20
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	22
6	Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale ordinaire	25
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
8	Comptes au 31 décembre 2017	28
9	Annexe	31
10	Composition du patrimoine	36
11	Rapports du commissaire aux comptes	40

PROJET DE TRANSFORMATION DE LA SCPI (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE)

1	Rapport de la société de gestion à assemblée générale extraordinaire	46
2	Rapport du conseil de surveillance à l'assemblée générale extraordinaire	49
3	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	50
4	Statuts	En pièce jointe

1

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

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

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

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

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

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

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

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

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

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

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-RANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Île-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continuent à avoir la préférence des utilisateurs, de plus en plus en quête de centralité.

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



* VEFA : Vente en État Futur d'Acèvement.

Dans ce contexte de hausse de la demande et de reflux de l'offre, les premiers signes de reprise du cycle des loyers sont apparus. 2017 a été marquée par un effritement des mesures d'accompagnement, qui passent de 17,8% à 16,3% en un an. Dans certains secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment Paris Intra-Muros, les loyers se sont redressés. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 €/m² (+6%) pour le neuf et 553 €/m² pour le seconde main (+4%). Sur les autres secteurs, les loyers sont plutôt stables.

La bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et stabiliser la demande placée à un niveau comparable. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents pour les immeubles neufs. La diffusion de la tendance haussière aux immeubles de seconde main devrait être plus progressive.

MARCHÉ DU BUREAU EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD – LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 million de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Les performances par ville sont plus contrastées. Les 5 principales métropoles régionales – Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux et Marseille – continuent de concentrer les deux tiers de l'activité. Malgré des volumes en retrait, Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive, Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 million de m², soit un taux de vacance moyen de 5%. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers de lancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

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

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre. Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

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

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

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



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE- DE- FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m²	2,6 M m²	=
Taux de vacance	6,2 %	5,9 %	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m²	686 €/m²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m²	1,50 M m²	=
Offre immédiate	1,94 M m²	1,74 M m²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m²	300 €/m²	↗

2

FICHE D'IDENTITÉ
LA FRANÇAISE PIERRE

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
13 octobre 1999

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
424 708 782 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
13 octobre 2089

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
955 500 000 euros

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2017
637 420 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-35 du 1er septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Maurice TOME, Président
Société Nouvelle de Réalisations Techniques (S.N.R.T), Secrétaire
Assurance Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe
LF Multimmo
Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA)
Assurances du Crédit Mutuel Nord IARD (ACMN IARD)
Les Ailes Brisées
SCI Antoine
SCI Pérennité Pierre
SURAVENIR

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CB Richard Ellis Valuation
145/151, rue de Courcelles
75017 Paris

Auguste Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-Les-Moulineaux

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017
3,8 %

Prix de souscription
78 575 €

Collecte brute 2017
-

Investissements AEM* *
76,9 M€

Cessions
47,2 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct	63
Nombre d'immeubles détenus via SCI	1
Surface en exploitation	212 694 m²
Taux d'occupation financier annuel	78,6 %

En 2017, La Française Pierre a poursuivi sa stratégie de repositionnement de son portefeuille immobilier en cédant des immeubles non stratégiques pour 47,2 millions d'euros. Ces ventes, ainsi qu'un recours au financement ont permis à la SCPI de réaliser 3 nouveaux investissements pour 77 millions d'euros.

2017 a été également marquée par la signature d'un bail ferme de 6 ans pour 6 090 m² (65% de la surface) dans le R'Com à Rueil-Malmaison (92) loué à Néopost, un leader mondial de la communication digitale et des solutions de traitement du courrier. L'arrivée de ce locataire, le 1er mars 2018, vient mettre un terme à plus de 2 années de vacance qui auront pesé sur le taux d'occupation financier de La Française Pierre (4% des loyers de la SCPI).

Les travaux de restructuration du Crisco à Sèvres s'achèvent début avril 2018 ; les équipes commerciales ont d'ores et déjà signé un premier bail de 2 200 m² qui a pris effet en février 2018, d'autres sont en cours de négociation.

L'activité locative de l'année présente un solde légèrement négatif en raison de quelques libérations intervenues pendant la période et notamment celle de Total sur City Défense à Courbevoie, atténué par les relocations annoncées ci-dessus.

Le taux d'occupation physique annuel est donc resté stable et s'affiche à 81,9% par rapport à 2016 ; alors que le taux d'occupation financier moyen de l'année ressort en hausse à 78,6% (vs 77,8% en 2016).

Le patrimoine de la SCPI La Française Pierre présente au 31 décembre 2017 une valorisation globale de 846 413 372 euros hors droits. Sa valeur progresse de 5,27% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016. Cette évolution positive s'appuie notamment sur la partie parisienne du portefeuille de la SCPI ; elle permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 3,4% par rapport à 2016 qui ressort à 79 372,28 euros.

En 2018, La Française Pierre accentuera sa politique de renouvellement du patrimoine avec un plan d'arbitrages d'un montant global d'au moins 50 millions d'euros lui permettant de réaliser un programme d'investissements pour 60 M€ avec pour objectif d'atteindre un ratio d'engagement compris entre 16% et 18% (+ 5 points).

Outre la commercialisation du Crisco, un des principaux enjeux de l'année concerne l'immeuble City Défense à Courbevoie, dans le périmètre de la Défense. Cet actif va bénéficier d'un important projet d'extension (+3 500 m²), pour laquelle nous avons d'ores et déjà obtenu l'agrément. Un permis de construire a été déposé en janvier 2018.

Cet immeuble développera 12 400 m² de bureaux et d'espaces de services en rez-de-chaussée ; livrable au 1er trimestre 2021, il visera les plus hauts niveaux des certifications HQE, BREEAM, WELL, WiredScore.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	637 420 000,00 €
Nombre de parts	9 106
Capitalisation	715 503 950,00 €
Nombre d'associés	138
Valeur de réalisation	79 372,28 €
Prix de souscription	78 575,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	77 396,37 €
Distribution de l'exercice 2017*	2 988,00 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM) **	3,80 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017 ***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,14 %
10 ans	3,04 %
15 ans	6,08 %

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	61 926 218,29	58 712 026,38
dont loyers	39 519 721,75	38 982 900,61
Total des charges	33 537 075,97	29 797 733,61
Résultat	28 389 142,32	28 914 292,77
Distribution	27 208 728,00	28 635 936,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	637 420 000,00	637 420 000,00
Total des capitaux propres	661 869 082,85	668 198 826,24
Immobilisations locatives et titres financiers contôlés	787 164 250,56	747 275 577,12

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	28 389 142,32	3 117,63*
Distribution	27 208 728,00	2 988,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	846 413 373,01	92 951,17
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	847 342 703,28	93 053,23
Valeur comptable	661 869 082,85	72 684,94
Valeur de réalisation	722 763 938,20	79 372,28
Valeur de reconstitution	796 726 206,33	87 494,64

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	787 164 250,56
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(125 295 167,71)
Valeur comptable	**661 869 082,85**
Valeur comptable ramenée à une part	**72 684,94**

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	847 342 703,28
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(124 578 765,08)
Valeur de réalisation	**722 763 938,20**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**79 372,28**

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	722 763 938,20
Frais d'acquisition des immeubles	61 940 751,61
Commission de souscription	12 021 516,52
Valeur de reconstitution*	**796 726 206,33**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**87 494,64**

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

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

Aucune nouvelle souscription n'a été enregistrée en 2017 et seules des cessions de gré à gré pour 235 parts au prix de 77 000 euros ont été réalisées. Les nouvelles demandes de retrait limitées à 51 parts portent ainsi le nombre de parts en attente à 295.

Par ailleurs, le fonds de remboursement n'a pas été utilisé au cours de l'exercice 2017.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	-	-
Parts annulées ou remboursées	-	-
Parts cédées de gré à gré	235	2,58 %
Parts transférées par succession et/ou donation	-	-
Parts en attente de retrait	295	3,24 %

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, La Française Pierre a réalisé 3 investissements pour un montant immobilier de 76,9 millions d'euros HT AEM* :

- 59,3 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 17,6 millions d'euros pour une acquisition via une SCI financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

92300 LEVALLOIS-PERRET
Le Hub - 4, Place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m² en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM*.

Surface : 14 724 m²
Investissement de la SCPI : 15 159 750 €
QP SCPI (1) : 10%
Signature : 26/07/2017



BUREAU



93210 SAINT-DENIS
Cap Lendit - 1/7, Place des Étoiles

Situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis face à la gare du RER D, cet immeuble de bureaux et de commerces au rez-de-chaussée développe une surface utile de 11 907 m² en R+5, dont 10 163 m² de bureaux et 1 160 m² de commerces. Entièrement loué à 6 locataires, et principalement la SNCF, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC**. Acquis pour 88,3 M€ AEM*.

Surface : 11 907 m²
Investissement de la SCPI : 44 165 637 €
QP SCPI (1) : 50%
Signature : 08/12/2017

BUREAU



INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN FRANCE

93100 MONTREUIL
Cityscope - 3, rue Franklin

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m². L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC**. Acquis pour 175,8 M€ AEM*.

Surface : 38 624 m²
SCI : LF Cityscope
Apport en capital de votre SCPI : 18 615 000 €
% de détention de la SCPI : 10%
Signature : 16/10/2017

BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** HC : Hors Charge.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

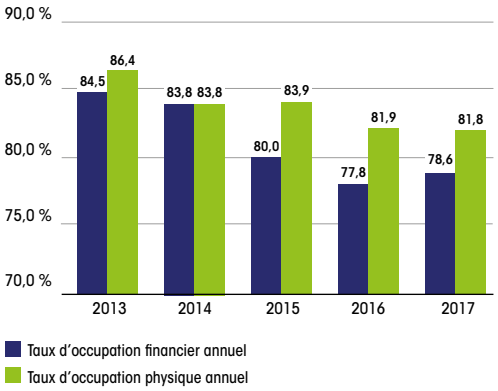
Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m²) QP SCPI	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2016	Val. Exp HD 31/12/2016	Prix de cession brut
27/06/17	Santos Dumont - Bât. A et B 78140 VELIZY	BUR	100 %	2 723	1 304	01/01/01	4 274 089	3 000 000	2 850 000
24/07/17	Minéralis 16 à 20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	BUR	24 %	3 744	-	18/10/11	22 800 000	21 403 200	25 749 077
14/09/17	Le Centralis 63 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	BUR	100 %	5 338		19/07/06	17 327 398	17 920 000	18 591 400
TOTAL				**11 805**	**1304**		**44 401 487**	**42 323 200**	**47 190 477**

* Quote-part de la SCPI.

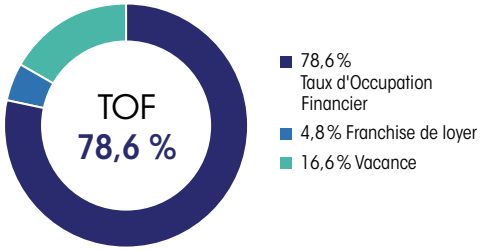
GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



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

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



PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 31 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 26 898 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 25 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 1 et au-delà de 2017 pour 5 dossiers.

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Extension	26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	357	357 *100 %*	11/2017	CREATIVE IT. : avenant extension 3/6/9 ans portant sa surface globale à 757 m².
Extension Renégociation	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	5 908	1 477 *25 %*	05/2017 11/2017	ENEDIS : avenant extension de 21 m² 3/6/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 561 m². BNP : avenant 3/6/9 ans portant sur 1 456 m².
Location	140/142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	BUR	8 485	506	506 *100 %*	01/2017	SNCF : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	1 815	454 *25 %*	02/2017 11/2017	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE BV : bail commercial 3/6/9 ans. CEGELEC SAS : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 211	1 124	1 124 *100 %*	03/2017 07/2017	GEOLIA LEASING SOLUTIONS : bail commercial 3/6/9 ans. VINCI ENERGIES : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 645	1 645 *100 %*	07/2017 11/2017	MARQUETIS AND CO : bail commercial 6/9 ans. CARRENET : bail commercial 4/6/9 ans.
Location	100 rue Martre 92110 CLICHY	BUR	2 132	375	375 *100 %*	10/2017	SAS GEPRIF CONSTRUCTION : bail commercial 3/6/9 ans. ENGAGEO : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	BUR	5 145	433	433 *100 %*	11/2017	MISTERFLY : bail commercial 4/6/9 ans.
Renégociation	Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	804	804	804 *100 %*	01/2017	DIETSWELL : avenant 3/6 ans.
Renégociation	Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	1 206	434 *36 %*	03/2017	MEOTEC : avenant 3/6/9 ans.
Renégociation	Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 734	347 *20 %*	10/2017 12/2017	BRAKE France SERVICE : avenant 3/6/9 ans. EXTENDE : bail commercial 6/9/10 ans.
Renégociation	19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	569	569 *100 %*	11/2017	PROXIAD : avenant 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Dont les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	*2 236* *30 %*	06/2017	LOGEMENT FRANÇAIS.
Europarc des Perches - Bât. B3, B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	BUR	1 874	906	906 *100 %*	07/2017	RICOH.
Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 603	1 096	1 096 *100 %*	11/2017	SOPRA.
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	937	937 *100 %*	11/2017	GIE UPI DE LYON.
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	1 726 *20 %*	11/2017	TOTAL.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 40 316 m² (39 677 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	14 m²	soit 0,0 %
Île-de-France	32 563 m²	soit 80,8 %
Région	7 739 m²	soit 19,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 8,1 millions d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9 321	9 321	9 321 *100 %*	Bail signé avec NEOPOST sur 6 090 m² - Effet 03/2018.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	8 643 *50 %*	Achèvement des travaux de rénovation en avril 2018. Bail signé avec ALTEN effet 02/2018 pour 1 084 m².
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	2 236 *30 %*	Acquéreur identifié. Signature de la promesse de vente 1er trimestre 2018.
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	1 726 *20 %*	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de restructuration lancé avec extension : agrément obtenu et PC déposé.
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 211	2 087	2 087 *100 %*	Marché très concurrentiel sur Péri Défense. Immeuble à l'arbitrage.
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 071	1 071 *100 %*	Locaux rénovés. Restera 2 plateaux à louer.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	5 193	1 298 *25 %*	Travaux de rénovation des locaux vacants terminés. Négociation en cours sur une partie des locaux.
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	14 724	4 883	488 *10 %*	Immeuble neuf acquis fin juillet 2017. Contacts en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 *20 %*	Suite libération partielle de VINCI fin avril 2015.

* Quote-part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 3 553 m², soit 1,67 % de la surface en exploitation (212 694 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	2 578	*2 578* *100 %*	03/2018	CREDIT LYONNAIS.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 436 565,24 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 208 839,65 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 227 725,59 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 222 754,67 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	19 918 710,80
Provisions pour travaux au 31 décembre	716 402,63

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Concorde	RUEIL-MALMAISON	Phase programmation et rénovation de l'immeuble	48 835,26
16 avenue de l'Europe	SCHILTIGHEIM	Travaux de remplacement du complexe d'étanchéité et d'électricité	40 642,65
16/18/20 rue Barbès	MONTROUGE	Honoraires conseil audit environnemental et expertise	35 125,83
1 bis rue Collange	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état partielle étanchéité terrasse	26 585,06
100 rue Martre	CLICHY	Mise en conformité sortie de secours parking	25 325,63

Travaux de gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100 rue Martre	CLICHY	Remise en état de la toiture de l'édicule	21 894,98
Le Galilée - Bâtiments A et B	BOULOGNE-BILLANCOURT	Remplacement stores défectueux	15 788,52
3/3 bis rue Taylor	PARIS	Travaux désamiantage	2 654,20
Le Vermont	NANTERRE	Travaux de réfection des sols en pierre marbrière	2 265,40

Aménagements et installations
Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
106/108 rue La Boétie	PARIS	Remise en état locative rez-de-chaussée et 1er étage des parties communes	1 599 859,59
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réhabiliation partielle 1er et 2e étages de l'immeuble	1 497 181,05
92 rue de la Part Dieu	LYON	Rénovation bâtiment	1 079 753,83
27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de rénovation du réseau de distribution et terminaux	432 000,00

Travaux de restructurations
Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	9 638 285,56

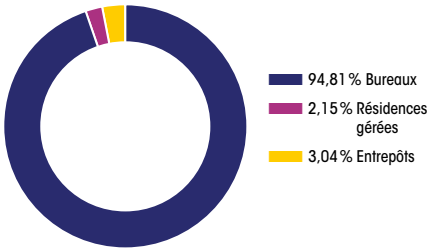
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de la SCPI La Française Pierre présente au 31 décembre 2017 une valorisation globale de 846 413 373,01 euros hors droits. La valeur progresse de 5,27 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016.

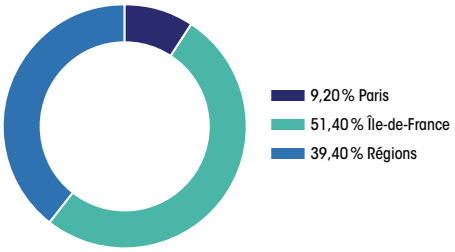
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, la surface du patrimoine de La Française Pierre est de 212 694 m².

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



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



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

	Bureaux	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	159 448 023,69		25 298 160,93	**184 746 184,62**	**21,83%**
Île-de-France	465 001 349,44	8 202 294,20		**473 203 643,64**	**55,91%**
Régions	188 463 544,75			**188 463 544,75**	**22,27%**
Total €	**812 912 917,88**	**8 202 294,20**	**25 298 160,93**	**846 413 373,01**	
Total 2016	*744 054 400,00*	*7 884 000,00*	*25 380 000,00*	*777 318 400,00*	
Total %	**96,04 %**	**0,97 %**	**2,99%**		**100,00 %**

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

3



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

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et engagements au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00 %	144,21
Dettes et engagements 2017	14,70 %	106,00
- dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 9,9 ans)	11,09 %	80,00
- dont découverts bancaires	3,61 %	26,00
- dont opérations immobilières en VEFA	-	-

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

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

Par ailleurs, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement*, ressort à 114 % de la valeur des actifs.

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

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.
L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Il est indiqué qu'aucun changement n'est intervenu au cours de l'exercice.

MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

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

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

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

PERSONNES PHYSIQUES

Alain INGREMEAU - 63 ans.
Détenant : 5 parts.
Demeurant : 9, rue Hartley-Wintney
86310 Saint-Savin.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien vétérinaire libéral en secteur rural.

Maurice TOME - 75 ans.
Détenant : 1 part.
Demeurant : 43, rue Saint-Ladre - 59400 Cambrai.
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant d'un groupe bancaire et directeur général honoraire de la Chambre de Commerce.
Président du conseil de surveillance sortant.

PERSONNES MORALES

ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL NORD IARD
Détenant 10 parts.
Siège social : 4, place Richebé - 59000 Lille.
Numéro d'immatriculation au RCS :
408 824 985 RCS Lille Métropole.
Activité : compagnie d'assurance.

ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL NORD VIE
Détenant : 3 364 parts.
Siège social : 9, boulevard Gouvion-Saint-Cyr
75017 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS :
412 257 420 RCS Paris.
Activité : compagnie d'assurance.
Membre sortant.

CAISSE FÉDÉRALE DU CRÉDIT MUTUEL NORD EUROPE
Détenant : 295 parts.
Siège social : 4, place Richebé – 59000 Lille.
Numéro d'immatriculation au RCS :
320 342 264 RCS Lille Métropole.
Activité : groupe bancaire et financier.

LES AILES BRISÉES
Détenant 120 parts.
Siège social : 5 rue Christophe Colomb
75008 Paris.
Activité : association reconnue d'utilité publique regroupant les anciens combattants et assurant une aide aux victimes civiles et militaires d'accidents aériens ainsi qu'à leurs proches.
Membre sortant.

LF MULTIMMO
Détenant : 363 parts.
Siège social : 128, boulevard Raspail
75006 Paris.
Numéro d'immatriculation au RCS :
479 495 632 RCS Paris.
Activité : société immobilière.
Membre sortant.

NORTH EUROPE LIFE BELGIUM - N.E.L.B.
Détenant : 290 parts.
Siège social : Boulevard de la Plaine 11
1050 Bruxelles – Belgique.
Activité : compagnie d'assurance.

NORD EUROPE LIFE LUXEMBOURG S.A. - N.E.L.L.
Détenant : 102 parts.
Siège social : 62 rue Charles Martel
L-2134 Luxembourg.
Activité : compagnie d'assurance.

SCI PÉRÉNNITÉ PIERRE
Détenant 960 parts.
Siège social : 9 boulevard Gouvion-Saint-Cyr
75017 Paris
Numéro d'immatriculation au RCS :
402 876 023 RCS Paris
Activité : société immobilière et compagnie d'assurance.

SACRA
Détenant : 25 parts.
Siège social : 1, rue Jules Lefebvre - 75009 Paris
Numéro d'immatriculation au RCS :
409 196 755 RCS Paris
Activité : société d'assurance et
de consolidation des retraites de l'assurance.
Membre sortant.

SCI ANTOINE
Détenant : 5 parts.
Siège social : 8, rue de Lorraine
88160 Fresse-sur-Moselle.
Numéro d'immatriculation au RCS :
341 883 775 RCS Epinal.
Activité : société familiale d'investissement immobilier.
Membre sortant.

S.N.R.T.
Détenant : 10 parts.
Siège social : 11, rue Père Louis de Jabrun
33000 Bordeaux.
Numéro d'immatriculation au RCS :
619 200 728 RCS Bordeaux.
Activité : société familiale d'investissement immobilier.
Secrétaire du conseil de surveillance sortant.



3

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



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

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

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

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

** Observatoire de l'Immobilier Durable – Actinéo, etc.

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

ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

386 kwhep/m²SU.an

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

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

17 kgéqCO_2/m².an

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

21 kgéqCO_2/m².an - *Évaluation de l'OID*.*

18 %

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

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

MOBILITÉ

73 %

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

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

29 %

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

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

SOCIAL

CONFORT | BIEN-ÊTRE

47 %

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

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

69 %

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

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

53 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

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

SERVICES

58 %

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

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

45 %

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

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

GOUVERNANCE

ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

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

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

RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

3 LA FRANÇAISE ET L'OMBRIÈRE PHOTOVOLTAÏQUE



Énergies renouvelables
Mobilité propre
Service innovant
Coût 0

La loi du 17 août 2015 dite Loi de Transition Écologique pour la Croissance Verte (LTECV), est une loi « d'action et de mobilisation » qui engage le pays tout entier. C'est un texte ambitieux qui se donne entre autre pour objectifs de stimuler la croissance verte en favorisant l'activité dans le bâtiment, les énergies renouvelables, l'économie circulaire et les transports propres. À cet effet, elle prévoit l'élaboration d'une stratégie de développement de la mobilité propre.

Pour parvenir à ses objectifs, Le Gouvernement a mis en place toute une série de mesures visant à promouvoir le déploiement du réseau d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Elles s'articulent autour de trois axes : la promotion des véhicules électriques - la réglementation - l'aide à l'installation d'infrastructures.

Pour les entreprises, particulièrement celles qui se sont dotées d'une politique RSE, diminuer l'empreinte carbone de leur fonctionnement ou de leur production est aussi devenu une nécessité. Parmi les scénarios qui rendent cet objectif possible, il y a entre autres le passage à l'électromobilité et la mise à disposition des salariés de véhicules électriques et de bornes de recharge sur les lieux de travail.

L'idée de produire de l'énergie renouvelable destinée à la recharge des véhicules électriques a conduit certaines sociétés à développer la construction d'ombrières solaires. Une ombrière solaire est une centrale photovoltaïque au sol installée sur un espace de stationnement.

Le principe est simple, utiliser les parcs de stationnement extérieurs privés ou publics pour installer des panneaux solaires photovoltaïques et ainsi produire de l'énergie solaire, ressource propre et inépuisable, tout en permettant le stationnement de véhicules.

Les avantages d'une ombrière solaire sont nombreux :

- la protection des véhicules contre les intempéries et la chaleur ;
- la possibilité d'installer des bornes de rechargement pour véhicules électriques, un excellent moyen d'attirer de nouveaux clients et de favoriser le développement de moyens de transport moins polluants ;
- l'image eco-responsable du promoteur de l'opération qui participe activement à la transition énergétique en produisant une énergie renouvelable.

Convaincue de l'intérêt de cette démarche innovante, La Française Real Estate Managers en partenariat avec la start up SEE YOU SUN* a étudié la faisabilité d'un déploiement d'ombrières sur 4 sites dont elle assure la gestion.

Ce projet s'inscrit complètement dans le développement de la stratégie ISR développée par La Française depuis près de 10 ans :

- d'un point de vue **Environnemental** par la production d'**EnR** et la prise en compte de la **mobilité** (véhicules électriques) ;
- d'un point de vue **Social** en proposant un **service innovant** visant à améliorer le confort de l'utilisateur: protection solaire pour les véhicules et possibilité de recharge durant les heures de travail avec une gestion sécurisée par smartphone ;
- d'un point de vue **Économique** par un **coût 0**, puisque l'investissement est couvert à 100 % par SEE YOU SUN et les frais d'abonnement faibles intégrés aux charges récupérables ;
- d'un point de vue **Réglementaire** puisque répondant dans certains cas à la réglementation en cours mais surtout parce qu'anticipant les réglementations attendues dans le cadre de la LTECV.

Par la réalisation de tels programmes, La Française Real Estate Managers affiche clairement ses ambitions en matière de réduction des émissions de CO_2. Les premières installations devraient voir le jour au premier semestre 2019.



4

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 La Française Pierre, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

ACCÈS À L'INFORMATION

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

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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



RÉMUNÉRATION

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

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

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

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

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

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année(1)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2013	635 600 000,00		9 080	142	214 509,77	78 575,00
2014	637 700 000,00	2 361 571,63	9 110	137	83 682,38	78 575,00
2015	637 700 000,00		9 110	137	56 574,00	78 575,00
2016	637 420 000,00	(314 300,00)	9 106	136	127 291,50	78 575,00
2017	637 420 000,00		9 106	138		78 575,00

(1) Diminué des retraits. (2) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00	78 575,00
Distribution versée au titre de l'année(1) (euros)	3 930,00	3 846,00	3 336,00	3 144,00	2 988,00
- dont distribution de report à nouveau en %		*1,07 %*			
- dont distribution de réserves de plus values en %		*1,05 %*	*10,25 %*		
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	5,00 %	4,89 %	4,25 %	4,00 %	3,80 %
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	98,55	57,56	473,67	504,44	655,91

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

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	92	1,06 %	+ de 3 mois	127	59,84
2013	149	1,64 %	+ de 3 mois	61	-
2014	41	0,45 %	+ de 3 mois	265	-
2015	48	0,53 %	+ de 12 mois	298	-
2016	108	1,19 %	+ de 22 mois	244	-
2017	-	-	12 mois*	295	-

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

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	4 903,56	95,42	4 717,33	95,09	4 539,69	97,57	4 280,07	95,07	4 359,18	98,93
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	140,01	2,72	141,18	2,85	72,00	1,55	3,36	0,07	0,27	0,01
Produits divers	95,45	1,86	102,59	2,07	41,26	0,89	218,56	4,85	47,03	1,07
TOTAL DES REVENUS	**5 139,02**	**100,00**	**4 961,11**	**100,00**	**4 652,95**	**100,00**	**4 501,99**	**100,00**	**4 406,48**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	346,78	6,75	321,58	6,48	308,68	6,63	320,16	7,11	311,45	7,07
Autres frais de gestion*	113,39	2,21	151,03	3,04	156,72	3,37	151,05	3,36	165,10	3,75
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	11,99	0,23	22,07	0,44	19,48	0,42	15,80	0,35	70,87	1,61
Charges immobilières non récupérées	408,59	7,95	438,14	8,83	424,85	9,13	369,10	8,20	491,13	11,15
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**880,74**	**17,14**	**932,82**	**18,80**	**909,73**	**19,55**	**856,11**	**19,02**	**1 038,54**	**23,57**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	89,38	1,74	96,06	1,94	173,82	3,74	226,74	5,04	270,58	6,14
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	90,21	1,76	158,49	3,19	191,11	4,11	239,00	5,31	11,33	0,26
- dotation nette aux autres provisions**	51,75	1,01	9,49	0,19	(31,82)	(0,68)	5,54	0,12	(31,60)	(0,72)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**231,34**	**4,50**	**264,04**	**5,32**	**333,12**	**7,16**	**471,28**	**10,47**	**250,31**	**5,68**
TOTAL DES CHARGES	**1 112,09**	**21,64**	**1 196,86**	**24,12**	**1 242,85**	**26,71**	**1 327,39**	**29,48**	**1 288,85**	**29,25**
RÉSULTAT	**4 026,93**	**78,36**	**3 764,24**	**75,88**	**3 410,10**	**73,29**	**3 174,60**	**70,52**	**3 117,63**	**70,75**
Variation du report à nouveau	96,93	1,89	(81,76)	(1,65)	74,10	1,59	30,60	0,68	129,63	2,94
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	3 930,00	76,47	3 846,00	77,52	3 336,00	71,70	3 144,00	69,84	2 988,00	67,81
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	3 919,98	76,28	3 835,62	77,31	3 329,04	71,55	3 144,00	69,84	2 988,00	67,81

* 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.

EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	705 689 212,16		705 689 212,16
Cessions d'immeubles	77 924 058,70	44 288 180,24	122 212 238,94
Plus et moins-values sur cessions	(4 429 487,16)	(2 172 543,65)	(6 602 030,81)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(38 234 749,60)	(5 536 430,72)	(43 771 180,32)
Achats d'immeubles	(816 184 556,91)	(65 856 930,38)	(882 041 487,29)
Achats de parts de sociétés immobilières		(18 615 000,00)	(18 615 000,00)
Écart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Sommes restant à investir	**(74 655 128,80)**	**(47 892 724,51)**	**(122 547 853,31)**

* Depuis l'origine de la société.

5

DÉCLARATION FISCALE

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

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

Depuis le 1er 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. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

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

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	40 976 282
Autres charges déductibles	10 559 216
Intérêts d'emprunts	1 422 508
Revenu net	28 994 558
Soit par part pleine jouissance	3 184,12

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*	30 208 395,31
Réintégration	1 591 225,05
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	3 205 893,76
Résultat fiscal	28 593 726,60

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	30 208 395,31
Réintégration	1 591 225,05
Déduction	
Résultat fiscal	31 799 620,36

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
68 109,10	68 109,10

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		1 922 131,72						1 922 131,72*
Fournisseurs d'immobilisations							18 232,90	18 232,90**
Total à payer		**1 922 131,72**					**18 232,90**	**1 940 364,62**
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		343 904,86						343 904,86
Fournisseurs d'immobilisations							99 946,90	99 946,90
Total à payer		**343 904,86**					**99 946,90**	**443 851,76**

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

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

6

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



Mesdames, Messieurs,

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

I – RAPPORT SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Aucune collecte n'a été enregistrée au cours de l'exercice 2017.

Le capital effectif, qui s'élevait à 637 420 000 euros en début d'année, n'a pas été modifié au 31 décembre 2017. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 715 503 950 euros et 295 parts étaient en attente de retrait.

SITUATION DU 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 trois arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 11,05%, pour un montant global de 47 190 477 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 76 903 996,34 euros se ventilant comme suit :

- 59 325 387 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 17 578 609,26 euros acte en mains pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 18 615 000 euros.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations. Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 78,6% et 81,8% au 31 décembre 2017.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 847 342 703,28 euros, dont 17 269 730,27 euros pour la valeur nette réévaluée de la participation de la SCPI dans une SCI. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 87 494,64 euros pour 84 321,01 euros en 2016.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 8 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 28 389 142,32 euros, correspondant à un résultat par part de 3 117,63 euros. Le dividende versé a été de 2 988,00 euros par part, soit une rentabilité de 3,80%, et 129,63 euros par part ont été portés en report à nouveau.

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

Les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Maurice TOME, Président.

7

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

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 637 420 000,00 euros et un bénéfice net de 28 389 142,32 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 28 389 142 ,32 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 4 792 273,49 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 33 181 415,81 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 27 208 728 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 5 972 687,81 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

- valeur comptable :
  661 869 082,85 euros, soit 72 684,94 euros par part ;
- valeur de réalisation :
  722 763 938,20 euros, soit 79 372,28 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
  796 726 206,33 euros, soit 87 494,64 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214–106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RESOLUTION

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 audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

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

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas.

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

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la Société de Gestion d'imputer sur le montant de la distribution versée aux personnes physiques le montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte par le notaire.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à imputer sur le montant de la distribution versée aux associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté en leur nom et pour leur compte par le notaire lors des cessions ou apports d'actifs immobiliers.

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

Les associés prennent acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2017.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Maurice TOME ;
- Société Nouvelle de Réalisations Techniques (SNRT) ;
- Assurances Crédit Mutuel Nord Vie - ACMN Vie ;
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe ;
- LF Multimmo ;
- Société d'Assurances de Consolidation des Retraites de l'Assurance (SACRA) ;
- Assurance du Crédit Mutuel Nord IARD ;
- Les Ailes Brisées ;
- SCI Antoine ;
- SCI Pérennité Pierre ;
- SURAVENIR ;

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020 : (seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Personnes physiques		
Alain INGREMEAU		
Maurice TOME		
Personnes morales		
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL NORD IARD		
ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL NORD VIE		
CAISSE FÉDÉRALE DU CRÉDIT MUTUEL NORD EUROPE		
LES AILES BRISEES		
LF MULTIMMO		
N.E.L.B.		
N.E.L.L.		
SCI PÉRENNITÉ PIERRE		
SACRA		
SCI ANTOINE		
S.N.R.T.		

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs.

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.



8 COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**768 549 250,56**	**830 072 973,01**	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,10			
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	768 549 250,46	830 072 973,01	747 275 577,12	777 318 400,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(746 202,63)**	**(29 800,00)**	**(901 864,39)**	**(89 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(716 402,63)		(812 064,39)	
Provisions pour risques et charges	(29 800,00)	(29 800,00)	(89 800,00)	(89 800,00)
Titres financiers contrôlés	**18 615 000,00**	**17 269 730,27**		
Immobilisations financières contrôlées	18 615 000,00	17 269 730,27		
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**786 418 047,93**	**847 312 903,28**	**746 373 712,73**	**777 228 600,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIF D'EXPLOITATION	**73 525,64**	**73 525,64**	**73 525,64**	**73 525,64**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	73 525,64	73 525,64	73 525,64	73 525,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**5 650 105,62**	**5 650 105,62**	**3 685 747,13**	**3 685 747,13**
Locataires et comptes rattachés	3 566 523,68	3 566 523,68	2 637 495,96	2 637 495,96
Provisions pour dépréciation des créances	(1 222 754,67)	(1 222 754,67)	(1 450 480,26)	(1 450 480,26)
Autres créances	3 306 336,61	3 306 336,61	2 498 731,43	2 498 731,43
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**4 091 115,35**	**4 091 115,35**	**9 158 006,70**	**9 158 006,70**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	3 174 000,00	3 174 000,00	3 174 000,00	3 174 000,00
Autres disponibilités	917 115,35	917 115,35	5 984 006,70	5 984 006,70
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**9 814 746,61**	**9 814 746,61**	**12 917 279,47**	**12 917 279,47**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(134 520 978,63)**	**(134 520 978,63)**	**(91 184 408,66)**	**(91 184 408,66)**
Dettes financières	(116 040 571,43)	(116 040 571,43)	(74 806 375,35)	(74 806 375,35)
Dettes d'exploitation	(6 709 677,21)	(6 709 677,21)	(5 999 456,67)	(5 999 456,67)
Dettes diverses	(11 770 729,99)	(11 770 729,99)	(10 378 576,64)	(10 378 576,64)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(134 520 978,63)**	**(134 520 978,63)**	**(91 184 408,66)**	**(91 184 408,66)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	160 514,22	160 514,22	117 782,68	117 782,68
Produits constatés d'avance	(3 247,28)	(3 247,28)	(25 539,98)	(25 539,98)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**157 266,94**	**157 266,94**	**92 242,70**	**92 242,70**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**661 869 082,85**		**668 198 826,24**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**722 763 938,20**		**699 053 713,51**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	**637 420 000,00**			**637 420 000,00**
Capital souscrit	637 420 000,00			637 420 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**30 614 856,57**		**(5 536 430,72)**	**25 078 425,85**
Prime d'émission	68 269 212,16			68 269 212,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(38 234 749,60)		(5 536 430,72)	(43 771 180,32)
Écarts sur remboursements de parts	580 394,01			580 394,01
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(4 429 487,16)**		**(2 172 543,65)**	**(6 602 030,81)**
Réserves				
Report à nouveau	**4 315 100,06**	**278 356,77**	**198 816,66**	**4 792 273,49**
Résultat de l'exercice	**278 356,77**	**(278 356,77)**	**1 180 414,32**	**1 180 414,32**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	28 914 292,77	(28 914 292,77)	28 389 142,32	28 389 142,32
Acomptes sur distribution	(28 635 936,00)	28 635 936,00	-27 208 728,00	(27 208 728,00)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**668 198 826,24**		**(6 329 743,39)**	**661 869 082,85**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	39 519 721,75	38 982 900,61
Charges facturées	11 037 220,26	12 911 152,99
Produits des participations contrôlées	174 981,00	
Produits annexes	341 799,99	1 976 382,69
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**51 073 723,00**	**53 870 436,29**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 037 220,26	12 911 152,99
Travaux de gros entretiens	42 953,10	3 958 771,54
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 042 160,76	249 840,72
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	146 108,00	2 176 798,61
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	8 707 604,85	3 566 095,03
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**20 976 046,97**	**22 862 658,89**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**30 097 676,03**	**31 007 777,40**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	4 624 994,72	
Reprises de provisions d'exploitation	102 953,10	4 034 771,54
Transfert de charges d'exploitation	5 599 086,22	443 364,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	436 565,24	318 608,68
TOTAL I : Produits d'exploitation	**10 763 599,28**	**4 796 745,12**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	2 836 099,30	2 915 975,70
Charges d'exploitation de la société	253 430,47	197 381,54
Diverses charges d'exploitation	964 183,54	452 097,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	7 088 870,80	2 065 141,63
Dotations aux provisions d'exploitation		29 800,00
Dépréciations des créances douteuses	208 839,65	415 297,40
TOTAL II : Charges d'exploitation	**11 351 423,76**	**6 075 693,27**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(587 824,48)**	**(1 278 948,15)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 485,51	30 590,70
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**2 485,51**	**30 590,70**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	915 371,44	859 030,90
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	3 921,20	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**919 292,64**	**859 030,90**
Résultat financier C = (I - II)	**(916 807,13)**	**(828 440,20)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	86 410,50	14 254,27
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**86 410,50**	**14 254,27**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	290 312,60	350,55
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**290 312,60**	**350,55**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(203 902,10)**	**13 903,72**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**28 389 142,32**	**28 914 292,77**

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 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par les sociétés CB Richard Ellis Valuation et Auguste Thouard en qualité d'experts immobiliers indépendants renouvelés pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2021. 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 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 846 413 373,01 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'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au 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.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier ;
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 716 402,63 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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations				
Bureaux	731 949 250,56	796 572 517,88	710 675 577,12	744 054 400,00
Résidences médicales	27 200 000,00	25 298 160,93	27 200 000,00	25 380 000,00
Entrepôts	9 400 000,00	8 202 294,20	9 400 000,00	7 884 000,00
TOTAL	**768 549 250,56**	**830 072 973,01**	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**18 615 000,00**	**17 269 730,27**		
TOTAL GÉNÉRAL	**787 164 250,56**	**847 342 703,28**	**747 275 577,12**	**777 318 400,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2016		**747 275 577,12**
Solde Droits réels au 31/12/2016		**0,00**
ACQUISITIONS EMPHYTÉOSE		**0,10**
LEVALLOIS-PERRET	0,10	
Solde Droits réels au 31/12/2017		**0,10**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2016		**747 275 577,12**
Acquisitions		**56 122 900,00**
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945	14 929 400,00	
SAINT-DENIS - 1/7 Place Des Etoiles	41 193 500,00	
Cessions		**(44 280 565,24)**
MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès	(22 800 000,00)	
BOURG-LA-REINE - 63 avenue du Général Leclerc	(17 308 410,73)	
VÉLIZY-VILLACOUBLAY - 23 avenue Louis Bréguet	(4 035 020,59)	
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	(137 133,92)	
Cessions partielles		**(7 615,00)**
AIX-EN-PROVENCE - 1330 rue Gautier de La Lauzière	(7 615,00)	
Travaux de restructuration		**9 670 341,58**
SÈVRES - 7 Avenue de la Cristallerie	9 638 285,56	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	32 056,02	
Acquisitions de climatisations		**226 544,82**
RUEIL-MALMAISON - 7 rue Henri Becquerel	83 674,52	
LYON - 129 avenue Félix Faure	70 716,39	
NANTERRE - 5/6 Esplanade Charles de Gaulle	33 600,00	
LILLE - 19 avenue Le Corbusier	23 809,73	
CLICHY - 100 rue Martre	14 900,00	
PARIS - 1/15 Quai de Grenelle	(155,82)	
Renouvellements d'immobilisations existantes		**3 991 796,64**
Sorties d'immobilisations existantes (renouvellements)		**(3 991 796,64)**
Autres variations		**(162 856,12)**
VÉLIZY-VILLACOUBLAY - 23 avenue Louis Bréguet	(162 856,12)	
Agencements, Aménagements, Installations 2017		**1 955 428,62**
Nouveaux agencements	4 919 878,80	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	657 578,43	
Cessions d'agencements de l'exercice	(282 800,70)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(3 339 227,91)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017		(2 250 505,32)
Dotations de l'exercice	(2 463 876,08)	
Reprises de l'exercice	213 370,76	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		**768 549 250,46**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017		**768 549 250,56**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLES au 31/12/2016		**0,00**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016		**0,00**
Acquisitions		**18 615 000,00**
SCI LF CITYSCOPE	18 615 000,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**18 615 000,00**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2017		**18 615 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2016	**73 524,64**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2016	**73 525,64**
Fonds de roulement versés aux syndics	
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde des immobilisations finnacières autres que les titres de particpations au 31/12/2017	**73 525,64**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017	**73 525,64**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombre de titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF CITYSCOPE	1 861 500	184 127 581,89	172 697 302,74	37 230 000,00	(272 608,11)	184 400 190,00	10,00%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016	Compte à compte 2017	Dotation 2017	Montant des amortissements au 31/12/2017
Agencements, aménagements installations	5 ans	8 812 922,14	(213 370,76)	2 463 876,08	11 063 427,46

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016	Augmentation des charges à étaler 2017	Compte à compte 2017	Dotation 2017	Montant des charges à étaler 2017
Frais d'acquisition des immobilisations		4 624 994,72		(4 624 994,72)	
TOTAL		**4 624 994,72**		**(4 624 994,72)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		613 247,73	146 108,00	42 953,10	716 402,63
Pour grosses réparations	812 064,39	(812 064,39)			
Pour risques et charges	89 800,00			60 000,00	29 800,00
Pour créances douteuses	1 450 480,26		208 839,65	436 565,24	1 222 754,67
TOTAL	**2 352 344,65**	**(198 816,66)**	**354 947,65**	**539 518,34**	**1 968 957,30**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2016	28 914 292,77
Report à nouveau 2016	4 315 100,06
TOTAL DISTRIBUABLE	**33 229 392,83**
Distribution 2016	28 635 936,00
Reconstitution du report à nouveau* + changement référentiel (PGE)	198 816,66
Report à nouveau après affectation du résultat	**4 792 273,49**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	1 040 026,32
Locataires et comptes rattachés	7 035,59
Autres dettes d'exploitation	2 314 099,71
Intérêts courus à payer	171 128,22
TOTAL	**3 518 006,46**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 328 911,00
Autres créances d'exploitation	1 082 602,50
TOTAL	**2 411 513,50**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	396 032,01
Locataires : factures à établir	1 328 911,00
Locataires : créances douteuses	1 841 580,67
TOTAL	**3 566 523,68**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement aux aquéreurs de franchises accordées aux locataires	290 305,75
Rompus	6,85
TOTAL	**290 312,60**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurements comptes locataires	20 289,71
Indemnités d'assurance	66 094,40
Rompus	26,39
TOTAL	**86 410,50**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2017	3 174 000,00
Variation au cours de l'exercice	
Solde disponible au 31/12/2017	**3 174 000,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	5 108 291,58
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	338 856,43
Nantissements de parts sociales	0,00
Valeur vénale des actifs sous hypothèques	196 057 385,57

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

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 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
Europarc Pichaury - Bât. A2 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	31/10/2001	100,00 %	1 618,37	2 186 911,78	143 584,84	2 330 496,62	2 402 575,21
Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	14/02/2002	100,00 %	1 602,78	2 149 362,83	5 269,00	2 154 631,83	2 157 269,95
Europarc Pichaury - Bât. A1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/2001	100,00 %	930,47	1 211 236,10	51 637,80	1 262 873,90	1 221 860,63
Europarc Pichaury - Bât. C1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	08/06/2000	100,00 %	937,71	1 103 819,53	41 296,39	1 145 115,92	1 111 434,53
Le Gambetta 9/11 Cours Gambetta 13100 AIX-EN-PROVENCE	05/07/2000	100,00 %	2 020,90	3 047 455,85	35 822,97	3 083 278,82	3 096 007,08
2 avenue Coridis Avenue du Docteur Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/2005	100,00 %	6 346,05	9 445 823,04	208 004,76	9 653 827,80	9 794 430,19
16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	27/12/2002	100,00 %	6 891,58	7 224 655,74	1 114 209,48	8 338 865,22	8 338 865,22
5 Esplanade Compans Caffarelli - Bât. B 31000 TOULOUSE	31/07/2001	100,00 %	4 849,98	6 132 566,62	252 778,60	6 385 345,22	6 385 345,22
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	40,00 %	2 346,56	7 597 654,80		7 597 654,80	7 597 654,80
14 Place Marcel Dassault 31700 BLAGNAC	27/12/2000	100,00 %	1 926,17	2 127 707,99		2 127 707,99	2 127 707,99
Le Prélude 140/142 rue des Terres de Borde 33000 BORDEAUX	13/05/2011	100,00 %	8 485,19	21 677 736,28	694 942,09	22 372 678,37	22 587 230,37
Le Galilée - Bât. A et B 20 avenue Pythagore 33700 MERIGNAC	04/05/2004	100,00 %	4 895,94	5 769 946,92	361 960,86	6 131 907,78	6 160 295,11
Les Centuries II 101 Place Pierre Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/2000	100,00 %	2 053,00	2 624 257,38	340 533,60	2 964 790,98	3 077 519,19
Impressionniste Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	33,00 %	775,83	1 456 486,90		1 456 486,90	1 458 649,49
Impressionistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	33,00 %	776,16	1 456 486,90		1 456 486,90	1 456 742,87
Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 SAINT-HERBLAIN	16/01/2002	100,00 %	4 585,00	4 840 067,20	50 890,20	4 890 957,40	4 894 306,54
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	6 672 513,00	1 516 020,70	8 188 533,70	8 356 955,95
Le Chargement 35 Allée du Chargement 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	25/07/2000	100,00 %	1 524,45	1 451 168,90		1 451 168,90	1 451 168,90
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	26/01/2000	50,00 %	4 321,11	7 559 601,77	302 494,59	7 862 096,36	7 620 685,11
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00 %	2 858,28	10 267 275,00	10 691,44	10 277 966,44	10 286 543,09
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %	2 551,76	10 744 130,50	332 375,46	11 076 505,96	10 794 585,11

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 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (Suite)							
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701,31	10 475 000,00	863 803,06	11 338 803,06	11 537 552,18
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	25,00 %	4 203,03	16 694 125,00	134 363,97	16 828 488,97	16 871 899,49
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/2000	100,00 %	6 386,00	8 156 022,42	62 576,65	8 218 599,07	8 265 001,26
Europarc des Perches - Bât. B3 et B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	13/12/2000	100,00 %	1 874,45	2 301 285,15	80 984,68	2 382 269,83	2 301 285,15
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	36,00 %	2 558,68	14 274 160,80	2 431 898,17	16 706 058,97	16 706 058,97
106/108 rue La Boétie 75008 PARIS	22/12/2011	100,00 %	5 145,00	41 475 000,00	1 716 377,13	43 191 377,13	42 837 577,43
89/91 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	19/10/2004	100,00 %	1 320,90	7 683 300,00	80 702,10	7 764 002,10	7 771 847,22
89/91 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	06/06/2003	100,00 %	1 562,50	7 768 231,00	100 748,00	7 868 979,00	7 868 979,02
3/3 bis rue Taylor 75010 PARIS	30/07/2004	100,00 %	1 091,41	4 989 932,00	1 354 457,27	6 344 389,27	6 344 389,27
1/15 Quai de Grenelle 75015 PARIS	23/10/2007	100,00 %	1 049,00	6 889 820,00	169 441,21	7 059 261,21	7 172 161,98
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	1 120,35	5 050 000,00	2 602 222,95	7 652 222,95	7 652 222,95
Maillot 2000 - 9e étage 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	05/06/2003	100,00 %	1 165,00	5 700 000,00	27 010,65	5 727 010,65	5 736 840,05
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	30,00 %	2 130,90	6 600 000,00		6 600 000,00	6 600 000,00
Santos Dumont - Bât. A et B 23 avenue Louis Bréguet 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2001	100,00 %					4 274 088,55
Espace Ouest 4/6 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	15/03/2000	100,00 %	3 026,32	3 993 249,56		3 993 249,56	3 993 249,56
Le Proxima 1 13 rue Charles et Emile Pathé 78280 GUYANCOURT	24/08/2004	100,00 %	3 044,40	8 875 958,00		8 875 958,00	8 875 958,00
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	22/09/2004	100,00 %	5 046,00	6 835 614,00	3 128 847,73	9 964 461,73	10 025 197,23
Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	29/09/2000	100,00 %	4 006,60	9 556 034,22		9 556 034,22	9 556 034,22
Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280GUYANCOURT	30/06/2000	100,00 %	855,00	1 930 048,00		1 930 048,00	1 930 048,00
Naïade - Parc Ariane 3 1 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/2000	100,00 %	804,08	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
Le Campus zone nord 102 rue de Paris	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	14 000 000,00	26 513,39	14 026 513,39	14 033 587,50
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,28	5 725 915,80	5 066,24	5 730 982,04	5 725 915,80

10

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 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (Suite)							
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00 %	4 487,83	33 000 000,00	1 382 762,25	34 382 762,25	34 317 648,82
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914,00	8 745 733,78	4 144 725,39	12 890 459,17	13 040 117,68
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
66 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	03/10/2005	100,00 %	2 335,50	11 175 000,00	212 552,42	11 387 552,42	11 537 904,42
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/06/2005	100,00 %	4 020,86	17 250 943,00	85 500,00	17 336 443,00	17 364 943,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	23 942 695,91	17 097 756,97	41 040 452,88	40 765 501,66
41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	3 775 424,00	830 741,14	4 606 165,14	4 601 934,60
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %	2 132,11	6 582 458,00	327 964,77	6 910 422,77	6 990 066,11
Le Minéralis 16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	24,00 %					22 800 000,00
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS PERRET	26/07/2017	10,00 %	1 472,42	14 929 400,10		14 929 400,10	
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	16/10/2003	100,00 %	3 457,86	11 216 672,75	337 125,67	11 553 798,42	11 553 798,42
96 rue Edouard Vaillant 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/11/2001	100,00 %	2 646,00	13 106 346,91	3 083 274,29	16 189 621,20	16 189 621,20
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	50,00 %	8 659,20	32 134 681,12	12 570 978,93	44 705 660,05	35 067 374,49
Le Centralis 63 avenue du Général Leclerc 92340 BOURG-LA-REINE	19/07/2006	100,00 %					17 327 398,15
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	20,00 %	1 725,52	14 200 000,00	32 056,02	14 232 056,02	14 200 000,00
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	30,00 %	2 546,05	11 418 300,00	224 948,47	11 643 248,47	11 643 248,47
R.Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/2013	100,00 %	9 321,00	50 695 442,67	114 487,31	50 809 929,98	50 734 990,16
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	24/10/2005	100,00 %	3 210,60	10 247 000,00	768 496,40	11 015 496,40	11 017 086,40
le Cap Lendit 1/7 Place des Etoiles 93200 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 953,53	41 193 500,00		41 193 500,00	
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) / 274 (Ax2) av du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	25,00 %	6 081,00	30 000 000,00	101 267,10	30 101 267,10	30 000 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (Suite)							
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	17/09/2002	100,00 %	1 264,50	2 965 302,65	95 031,60	3 060 334,25	3 073 623,18
TOTAL BUREAUX			**208 827,29**	**708 889 355,85**	**59 659 894,71**	**768 549 250,56**	**747 275 577,12**
RÉSIDENCES GÉRÉES							
26 rue Médéric 75017 PARIS	07/06/2006	100,00 %	4 577,60	27 200 000,00		27 200 000,00	27 200 000,00
TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES			**4 577,60**	**27 200 000,00**		**27 200 000,00**	**27 200 000,00**
ENTREPÔTS							
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/2008	40,00 %	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			**6 477,20**	**9 400 000,00**		**9 400 000,00**	**9 400 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL			**208 827,29**	**708 889 355,85**	**59 659 894,71**	**768 549 250,56**	**747 275 577,12**

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**174 834 279,15**		**174 834 279,15**	
TOTAL GÉNÉRAL SCI			**38 623,70**	**174 834 279,15**		**174 834 279,15**	

11

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI LA FRANCAISE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité

d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.



Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

11

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Aux associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été 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 DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2017 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des parestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	15 273,81
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : • 7,5 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barême pour les renouvellements de baux ; • 10 % à 15 % du montant de la relocation.	46 480,21
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	1 000,00



Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

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

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

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 2 836 099,30 euros HT.

2) Commission de souscription :

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

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 comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 590 000,97 euros HT pour la commission de cession et à 906 000,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

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.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 70 101,49 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

PROJET DE TRANSFORMATION DE LA SCPI
(Assemblée générale extraordinaire)



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



Mesdames, Messieurs,

Constatant l'absence de développement de votre SCPI lors des derniers exercices, votre Société de Gestion propose une nouvelle stratégie visant à sa relance par la dynamisation de son patrimoine et la collecte de nouvelles ressources favorables à de nouveaux investissements et à l'animation de son marché des parts ; ces objectifs impliquent :

- une redéfinition de la politique d'investissement de votre SCPI vers des actifs immobiliers situés dans la zone géographique du Grand Paris et en augmentant la faculté de recourir à l'endettement **(1)**. Le nom de la SCPI serait modifié pour tenir compte de la nouvelle politique d'investissement ;
- une ouverture de la SCPI à une cible plus large d'investisseurs en adaptant davantage ses caractéristiques propres aux investisseurs de détails et notamment en fixant le prix de part de la SCPI à 300 euros **(2)**.

(ci-après l'« **Opération de Transformation** »).

1 - REDÉFINITION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Une politique d'investissement recentrée sur des actifs situés en Ile-de-France (Paris/Région parisienne) et à titre accessoire dans les grandes aires urbaines françaises de plus de 300 000 habitants.

Avec un patrimoine principalement composé de bureaux investis à Paris (plus de 20%) et en Île-de-France (plus de 55%), La Française Pierre possède des actifs de bonne qualité.

Son patrimoine francilien a limité la performance distribuable ces trois dernières années du fait d'une politique de restructuration nécessaire, mais qui a privé la SCPI d'une partie de ses loyers. Son positionnement géographique couplé à une gestion active des immeubles permet toutefois une bonne valorisation du patrimoine depuis 2014.

Dans ce contexte, la société de gestion, propose une transformation de La Française Pierre en une SCPI dont la politique d'investissement visera à tirer profit des bénéfices liés au développement du projet du Grand Paris. Cette modification de la politique d'investissement immobilier de la SCPI s'accompagnera d'un changement de dénomination, la SCPI La Française Pierre deviendrait la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Les actifs de la SCPI actuellement situés en régions et identifiés dans le cadre d'un plan d'arbitrage établi en vue de cette Opération de Transformation, seraient cédés dans les conditions prévues par la réglementation. L'objectif à terme de la Société de Gestion, étant de ramener les actifs immobiliers situés en régions à une part de 10% maximum du patrimoine de la SCPI.

Dans le cadre de ces arbitrages et afin de ne pas diluer les réserves de plus-values en cas de collecte nouvelle suite à l'Opération de Transformation, la société de gestion envisage de distribuer dans des délais brefs, les plus-values distribuables afférentes auxdites cessions, ainsi que des sommes prélevées sur la prime d'émission.

Il vous est ainsi proposé de modifier la politique d'investissement immobilière comme suit :

Politique d'investissement immobilière actuelle	Politique d'investissement immobilière qui sera soumise au visa de l'AMF en cas d'approbation par l'assemblée générale
La SCPI vise à constituer directement ou indirectement, un patrimoine diversifié : • principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et • dans la limite de 15%, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 23 juin 2016 ; • d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de la zone euro. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de la zone euro a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 17 juin 2014.	La SCPI vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers composé d'actifs situés en Île-de-France (Paris/Région parisienne) et à titre accessoire d'actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. L'objectif pour la SCPI, est de ramener, d'ici le 31 décembre 2021, à 10% maximum, la part des actifs immobiliers situés en régions, via une politique d'arbitrage ciblée, dans les conditions prévues par la réglementation. Le patrimoine sera composé à 75% au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25% de locaux logistiques, hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts (2.2 « Politique de recours au financement bancaire » de l'Introduction de la note d'information) .

Afin de doter de moyens complémentaires pour la mise en œuvre de la nouvelle politique d'investissement immobilière, 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 tout moment à 35% maximum de la valeur d'acquisition des actifs ; au lieu de 20% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital, pour financer ses investissements. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

Par suite d'une modification réglementaire récente, il sera par ailleurs précisé que la SCPI pourra utiliser des instruments financiers à terme simple dans le cadre de sa stratégie de financement bancaire, pour des besoins de la couverture du risque d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI.

En cas d'adoption de ces modifications et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers, la note d'information et les statuts seraient mis à jour.

Il sera demandé à l'Autorité des marchés financiers un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI qui sera modifiée suite à cette Opération de Transformation, dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement immobilier et la politique de recours au financement bancaire.



2 - ÉLARGISSEMENT DE LA CIBLE D'INVESTISSEURS DE LA SCPI

La SCPI La Française Pierre est une SCPI détenue actuellement à 98,5 % par des institutionnels (assureurs, investisseurs professionnels…), du fait notamment de ses caractéristiques financières (valeur de la part à 78 575 euros),

Il est proposé l'ouverture de cette SCPI à une clientèle plus large d'investisseurs privés.

À cette fin, il vous est proposé :

Modification des commissions de souscription et gestion.

La commission de souscription et la commission de gestion seraient adaptées au niveau de frais applicables lors de la commercialisation de SCPI auprès d'une clientèle d'investisseurs privés.

- la commission de souscription de 1,5 % HT du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse serait portée à 8 % HT, pour tenir compte notamment de la rémunération à verser aux réseaux de commercialisation ;
- la commission de gestion perçue par la société de gestion pour l'administration de la SCPI, serait portée à un maximum de 10 % HT du montant hors taxes des produits locatifs et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Les associés présents au moment de l'Opération de Transformation, ci-après les « **Associés Historiques** », jouiront, toutefois, d'un traitement préférentiel destiné à leur permettre de ne pas supporter l'augmentation de la commission de gestion et de la commission de souscription suite à l' Opération de Transformation.

Les autres commissions et frais appliqués à la SCPI demeureront inchangés.

Un fractionnement du prix de la part de la SCPI.

Cet élargissement de la cible d'investisseurs de la SCPI se ferait par le biais d'une diminution du prix de la part, qui, d'un point de vue juridique, nécessite, chronologiquement, la mise en œuvre des opérations suivantes :

- la révision, par la société de gestion, du prix de part de la SCPI, sur la base de la valeur de reconstitution arrêtée au 31 décembre 2017 et de la commission de souscription qui serait fixée à 8 % HT, afin que celui-ci demeure compris dans la fourchette légale de plus ou moins 10 % par rapport à cette valeur ;
  - ainsi la valeur de la part, actuellement fixée à 78 575 euros, serait désormais une part d'une valeur de 84 600 euros (avant fractionnement ci-dessous).
- la réduction de la valeur nominale de la part par affectation d'une partie du capital à la prime d'émission ;
  - ainsi la part d'une valeur nominale de 70 000 euros, serait désormais une part d'une valeur nominale de 42 300 euros.
- le fractionnement des parts de la SCPI.
  - ainsi un associé ayant actuellement 1 part de la SCPI La Française Pierre, serait titulaire de 282 parts de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine.

Vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif illustrant l'absence d'impact des opérations ci-dessus sur la valeur de retrait et vous informant des nouvelles valeurs de votre SCPI qui seraient issues de l'Opération de Transformation :

	Rappel des valeurs au 31/12/2017 soumises à l'approbation de l'AGO	Impact sur les valeurs du passage de la commission de souscription à 8 % max.	Révision du prix de part	Fractionnement de la part
Nombre de part détenu par un associé	1	1	1	282
Valeur de la part (en euros)	78 575,00	78 575,00	84 600,00	300,00
Commission de souscription maximum	1,50 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %
Valeur de retrait (hors mise en œuvre du fonds de remboursement)(en euros)	77 396,38	72 289,00 (en l'absence de révision du prix de la part)	77 832,00	276,00
Valeur de réalisation (en euros)	79 372,28	79 372,28	79 372,28	281,46
Valeur de reconstitution (en euros)	87 494,64	93 712,86	93 712,86	332,32
= Borne règlementaire +10%	96 244,10	103 084,14	103 084,14	365,55
= Borne règlementaire -10%	78 745,18	84 341,57	84 341,57	299,00
	Une revalorisation minimum du prix de part de +0,22 % est nécessaire.	*Une revalorisation du prix de part de +7,34 % minimum est nécessaire.*		*Post révision du prix de part, la valeur de retrait est stable par rapport à celle qui serait applicable en l'absence d'Opération de Transformation.*



La société de gestion, dans le cadre de l'Opération de Transformation, a décidé de suspendre l'inscription des demandes de retrait et de souscription sur le registre à compter du 31 mars 2018.

La réouverture du marché des parts aura lieu dès obtention du visa de l'AMF sur les modifications de la politique d'investissement dans l'hypothèse où vous l'adopteriez. Les associés seront informés individuellement de la date de réouverture du marché des parts, par lettre simple.

La demande de visa auprès de l'AMF sera initiée dès le début du mois de juillet, suite à la présente assemblée générale extraordinaire.

De façon plus générale, les statuts et la note d'information de la SCPI La Française Pierre, feront l'objet d'une refonte selon les projets qui vous sont annexés au présent rapport, afin de refléter l'ensemble des modifications apportées liées à cette Opération de Transformation, qui pour les statuts seront effectives dès le 1er juillet 2018.

Nous espérons que l'ensemble des renseignements contenus dans ce rapport vous permettront d'apprécier ce projet et de lui réserver un vote favorable en approuvant les résolutions qui vous sont présentées.

La société de gestion.

Annexe : projet de statuts refondus.



2

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport du conseil de surveillance sur l'opération de transformation de votre SCPI (ci-après l'« Opération de Transformation »).

Au cours des derniers exercices, votre conseil de surveillance a constaté l'arrêt de la collecte, la montée progressive des parts en attente et subséquemment le ralentissement des investissements et des arbitrages immobiliers. Cette situation a fait l'objet d'échanges nourris avec la société de gestion.

Ainsi, votre conseil de surveillance a examiné, dans l'intérêt constant des porteurs de parts, tous les aspects du projet de Transformation qui vous est présenté.

Après nous avoir communiqué les motifs qui l'avaient amenée à envisager cette opération, la société de gestion nous a présenté les actions qui seront conduites dans le cadre de cette opération dans la perspective nécessaire de relance de la SCPI, de dynamisation de son patrimoine et dans le but de retrouver une liquidité du marché des parts.

Votre conseil de surveillance a approuvé à cette Opération de Transformation qui s'inscrit dans la recherche de moyens supplémentaires pour faire face aux enjeux de relance de la SCPI La Française Pierre.

La société de gestion nous a présenté une étude comparative détaillée des différentes hypothèses envisagées, en s'attachant à décrire les conditions dans lesquelles l'opération pourrait se réaliser et les conséquences pour le patrimoine de la SCPI, ses résultats ainsi que les revenus à distribuer.

Ces éléments nous ont conduit à approuver les deux principales modifications proposées par la société de gestion, à savoir :

- une redéfinition de la politique d'investissement de la SCPI afin de la réorienter en priorité vers les actifs identifiés comme faisant partie du Grand Paris, qui s'accompagnera de la cession programmée de certains actifs de la SCPI situés en régions et identifiés dans un plan d'arbitrage établi par la société de gestion. La SCPI La Française Pierre deviendra la SCPI LF Grand Paris Patrimoine ;
- un élargissement de la cible d'investisseurs de la SCPI en adaptant ses principales caractéristiques et notamment le prix de la part, à une clientèle d'investisseurs privés.

L'ouverture de la SCPI à une clientèle Grand Public, outre le fractionnement du prix de la part, entrainera également une augmentation de la commission de gestion et de la commission de souscription (notamment liée à la rémunération supplémentaire destinée à la commercialisation).

Votre conseil s'est assuré du fait que les associés présents au moment de cette Opération de Transformation :

- bénéficieraient des éventuelles plus-values attachées à la cession des actifs identifiés au plan d'arbitrage, sans effet de dilution lié à de nouvelles souscriptions ;
- se verraient appliquer un niveau de frais inchangé en cas de nouvelles souscriptions.

Enfin, la société de gestion vous propose d'accepter une modification du seuil d'endettement de la SCPI pour le fixer à 35 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs afin de pouvoir profiter d'une meilleure flexibilité auprès des banques et ainsi de maximiser l'effet de levier de la SCPI mais aussi de capter des opportunités d'acquisition d'actifs sur le marché.

De façon plus générale, les statuts et la note d'information de la SCPI La Française Pierre, feront l'objet d'une refonte afin de refléter l'ensemble des modifications apportées, liées à cette Opération de Transformation.

En conclusion, nous sommes d'avis que cette Opération de Transformation se réaliserait dans l'intérêt des associés et dans des conditions équitables. Votre conseil de surveillance vous invite donc à voter favorablement à chacune des résolutions soumises à vos votes.

Nous remercions la société de gestion qui a fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur Maurice TOME, Président.

3

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique d'investissement immobilier sous condition suspensive du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique d'investissement de la SCPI, afin de la recentrer, en priorité, sur la zone géographique du Grand Paris et de définir plus précisément la typologie des actifs de la SCPI.

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

« 2.1. Politique d'investissement immobilier

La politique d'investissement de la SCPI, et en particulier les critères géographiques des actifs, ont été modifiés lors de l'Opération de Transformation 2018.

À compter de cette date, la SCPI, vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers composé d'actifs situés en Île-de-France (Paris/Région parisienne) et à titre accessoire d'actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants.

L'objectif pour la SCPI, est de ramener, d'ici au 31 décembre 2021, à 10% maximum, la part des actifs immobiliers situés en régions, via une politique d'arbitrage ciblée, dans les conditions prévues par la réglementation.

Le patrimoine sera composé à 75% au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25% de locaux logistiques, hôteliers, de résidences de services gérées ainsi que, d'autres typologies d'actifs immobiliers dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial.

Il est précisé, à titre d'exemple, qu'il est envisagé d'investir les fonds recueillis par la SCPI, lors de la collecte de capitaux, dans des actifs situés dans des zones géographiques bénéficiant d'un potentiel économique mis en valeur par le déploiement des investissements du projet Grand Paris et notamment le développement des infrastructures de transport.

La SCPI détiendra ses actifs de manière directe et/ou indirecte.

Les investissements cibles seront acquis :

- *en état, productifs de revenus potentiels immédiats ;*
- *ou dans le cadre de Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) ;*
- *ou encore dans le cadre de restructurations de sociétés (reconversion, transformation…), productifs de revenus à compter de leur mise en location ;*
- *et plus largement, selon les modalités d'acquisitions permises par la réglementation applicable aux SCPI.*

Conformément à son objet social, la société aura pour objet de louer le patrimoine acquis et d'en optimiser la production de revenus. Dans le cadre de la gestion de son patrimoine, la société se réserve néanmoins la possibilité, si une opportunité se présente de céder un ou plusieurs actifs afin de générer des plus-values. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter la limite d'endettement de la SCPI à 35% maximum de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de préciser que la SCPI pourra utiliser des instruments financiers à terme simples.

En conséquence, le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information, sera dorénavant rédigé comme suit :

« 2.2. Politique de recours au financement bancaire

La SCPI LF Grand Paris Patrimoine 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 35% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, en vertu de la décision de l'assemblée générale des associés du [xxx] juin 2018 et ce jusqu'à décision contraire de l'assemblée générale ordinaire.

La SCPI peut faire appel à l'effet de levier dans la limite de 1,54 fois l'actif net, calculé conformément aux dispositions prévues par le Règlement délégué n°231/2013 du 19 décembre 2012.

[…]

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.

[…] »

Le reste du paragraphe demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Changement de la dénomination de la société - Modification corrélative de l'article III des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de dénommer la société LF GRAND PARIS PATRIMOINE et de modifier corrélativement l'article III des statuts comme suit à compter du 1er juillet 2018 :

Article III : Dénomination

Ancienne version

« La Société a pour dénomination La Française Pierre ».

Nouvelle version

« La Société a pour dénomination LF GRAND PARIS PATRIMOINE ».

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Modification de la commission de souscription de la SCPI - Modification corrélative du paragraphe 2° de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide de porter à compter du 1er juillet 2018 la commission de souscription à 8% HT du montant, prime d'émission incluse de chaque souscription et de modifier corrélativement le paragraphe 2° de l'article XVIII des statuts comme suit :

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

Ancienne version

[…]

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, à titre de commission de souscription :

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

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.
Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.
[…]

Nouvelle version

«
[…]

2. Commission de souscription

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, une commission de souscription égale à 8 % HT (soit 9,6% TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2018) du montant, prime d'émission incluse de chaque souscription, se répartissant comme suit :

- *6,75% hors taxes (soit 8,1% TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2018) au titre de la recherche des capitaux,*
- *1,25% hors taxes (soit 1,5% TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2018) au titre de l'étude et de la recherche des investissements.*

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.
Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription sur la prime d'émission.
[…] ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RESOLUTION

Modification de la commission de gestion de la SCPI - Modification corrélative du paragraphe 3° de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide de porter à compter du 1er juillet 2018 la commission de gestion à 10%HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI et de modifier corrélativement le paragraphe 3° de l'article XVIII des statuts comme suit :

« Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion

Ancienne version

[…]

3° Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion basée sur les recettes locatives nettes HT annuelles, qui est calculée immeuble par immeuble suivant un pourcentage de commission





qui, sans pouvoir être inférieur à 6,50 % HT ni supérieur à 9,75 % HT, sera également déterminé immeuble par immeuble.

À la fin de chaque trimestre, la Société de Gestion déterminera le pourcentage afférent pour la période à chaque immeuble. À cet effet, elle se réfèrera aux tableaux des coefficients ci-après, qui ont été établis en prenant en considération :

1- l'évolution du nombre total d'Associés et de locataires de la SCPI qui conditionnent la gestion en général,

2- les immeubles eux-mêmes, représentés par leurs valeurs d'acquisition hors droits ou hors taxes, qui ont une incidence sur cette gestion en général.

Le résultat de l'addition pour chaque immeuble, des coefficients correspondant aux tranches dans lesquelles se situent :

1- sa valeur d'acquisition ;

2- le nombre total d'Associés de la SCPI ;

3- le nombre total de locataires de la SCPI,

permet, au vu de la grille de concordance ci-après, de déterminer le taux de rémunération de la Société de Gestion sur les recettes locatives de l'immeuble considéré.

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

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA SCPI				IMMEUBLES	
Nombre total d'Associés de la SCPI	**Coefficient**	**Nombre total de locataires de la SCPI**	**Coefficient**	**Valeurs d'acquisition HT ou HD**	**Coefficient**
De 1 à 200 Associés	0	De 1 à 100 locataires	1	de : 7 622 450,86 euros et plus	0
Plus de 200 Associés	5	De 101 à 200 locataires	3	de : 5 335 715,60 euros à moins de 7 622 450, 86 euros	1
		Plus de 200 locataires	5	de : 3 811 225,43 euros à moins de 5 335 715,60 euros	2
				de : 2 286 735,26 euros à moins de 3 811 225,43 euros	3
				Inférieures à : 2 286 735,26 euros	4

GRILLE DE CONCORDANCE DES TAUX														
Coefficients	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Taux % HT	6,50	6,75	7	7,25	7,50	7,75	8	8,25	8,50	8,75	9	9,25	9,50	9,75

[…] »

NOUVELLE VERSION

«

[…]

3° Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10% hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Réduction de capital par réduction de la valeur nominale de la part et affectation de cette réduction de capital au compte « Prime d'émission » - Modification corrélative de l'article VI des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, approuve sans réserve la réduction de capital non motivée par des pertes de la Société par réduction de la valeur nominale de la part et affectation de ladite réduction de capital au compte prime d'émission.

L'assemblée générale extraordinaire décide par conséquent à effet du 1er juillet 2018 :

- de réduire la valeur nominale de la part en la ramenant de 70 000 euros à 42 300 euros, soit une réduction de capital de 252 236 200 euros,
- d'affecter ledit montant de réduction de capital au compte prime d'émission de la SCPI.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide en conséquence d'ajouter un troisième paragraphe à l'article VI « Capital social » des statuts, rédigé comme suit :

« Article VI : Capital social

[…]

Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du [xxx] juin 2018, le capital social a été réduit à compter du 1er juillet 2018 *d'un montant de 252 236 200 euros par affectation de cette somme au poste « Prime d'émission », la valeur nominale de la part ayant été ramenée de soixante-dix mille euros (70 000,00 €) à quarante-deux mille trois cents euros (42,300,00 €). »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fractionnement des parts de la SCPI - Modification corrélative de l'article VI des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, et en conséquence de l'adoption de la sixième résolution, décide le fractionnement des parts de la SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire décide, à compter du 1er juillet 2018, que la détention d'une part ancienne donnera lieu à l'attribution de 282 parts. La valeur nominale de chaque part sociale est ainsi ramenée de 42 300,00 euros à 150,00 euros.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide d'ajouter un quatrième alinéa à l'article VI « Capital social » des statuts, rédigé comme suit :

« Article VI : Capital social

À cette même date, chaque part sociale émise a été fractionnée en 282 parts sociales ce qui a eu pour effet de ramener la valeur nominale de la part de quarante-deux mille trois cents euros (42,300,00 €) à cent cinquante euros (150,00 €). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Adoption des statuts refondus.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les statuts article par article et dans leur ensemble telles que annexées à la présente décision d'assemblée générale à compter du 1er juillet 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités.

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



NOTES

NOTES

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - B701198