SCPI

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



LF GRAND PARIS PATRIMOINE

(Anciennement La Française Pierre)

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport du conseil de surveillance	23
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	24
8	Comptes annuels	26
9	Annexe	29
10	Tableau de composition du patrimoine	36
11	Rapports du commissaire aux comptes	40

1 CONJONCTURE



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

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

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

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

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

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

** QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

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

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

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

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

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

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

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

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

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

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

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

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

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

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

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

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

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

COMMERCE

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

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

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

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

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

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

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

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

** QCA : Quartier Central des Affaires.*

HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

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

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

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

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

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

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

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



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

EUROPE

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

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

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

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

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

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

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

2

FICHE D'IDENTITÉ
LF GRAND PARIS PATRIMOINE
(Anciennement La Française Pierre)

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
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 31/12/2018
385 183 800 euros

VISA AMF
SCPI n° 18-25 du 21 août 2018

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

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

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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
Les Ailes Brisées
SCI Antoine
SCI Pérennité Pierre
SURAVENIR

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

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

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018
4,14 %(1)

Prix de souscription
300 €

Collecte brute 2018
43,6 M€

Investissements AEM
62,8 M€

Cessions
91,5 M€
(HD net vendeur)

* 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 en exploitation détenus au 31/12/2018 :	
- en direct	52
- via SCI	3
Surface en exploitation	191 494 m²
Taux d'occupation financier annuel	81,5 %

L'année 2018 restera principalement marquée par le succès de la transformation de votre SCPI ainsi que son ouverture au Grand Public. LF Grand Paris Patrimoine est désormais une SCPI d'entreprise dédiée au projet du Grand Paris qui vise à capter un rendement immobilier par le développement d'un patrimoine connecté à ce projet.

L'attrait des investisseurs pour ce nouveau positionnement s'est immédiatement traduit par une collecte brute de 43,6 millions d'euros réalisée entre septembre et décembre 2018.

La nouvelle stratégie de LF Grand Paris Patrimoine incluait un plan d'arbitrage ambitieux que votre SCPI a respecté avec douze actifs (soit près de 27 000 m²) cédés en 2018 pour un montant total de 91,5 millions d'euros. Les plus-values réalisées ont été intégrées dans vos distributions et les nouvelles ressources ont été investies dans deux actifs significatifs idéalement situés sur des localisations clés du Grand Paris, pour un montant total de 62,8 millions d'euros :

- l'Open : 9 381 m² de bureaux à Issy-les-Moulineaux (QP 35 %) ;
- l'Ampère E+ : 4 406 m² de bureaux à Courbevoie (La défense) (QP 15,5 %)

Par ailleurs la situation locative est en nette amélioration sur l'année avec plus de 28 900 m² reloués et d'importantes prises à bail :

- plus de 6 100 m² dans le R Com à Rueil-Malmaison (QP 100 %) ;
- plus de 3 200 m² dans La Crisco à Sèvres (QP 50 %)
- plus de 2 000 m² dans le Carillon à Nanterre (QP 25 %).

La diminution du stock de locaux vacants de plus de 16 000 m² permet d'afficher un taux d'occupation physique en nette hausse au 31/12/2018 à 87,4 % (vs 81 % au 31/12/2017). Le taux d'occupation financier moyen de l'année s'affiche également en forte hausse à 81,5 % (vs 78,6 % en 2017). Les anticipations nous rendent confiants quant à la poursuite de cette dynamique en 2019.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,12 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation s'établit à 280,77 euros. Les revenus distribués en 2018 correspondent à un taux de distribution de 4,14 % correspondant à la moyenne des taux du 1er semestre (4 %) et du 2e semestre après transformation (4,28 %).

La nette amélioration locative et celle des taux d'occupation contribuent au redressement du résultat de la SCPI qui devrait permettre en 2019 une hausse de sa distribution annuelle à 12,84 euros par part offrant un taux de rendement prévisionnel attractif de près de 4,3 %.

Forte de ce succès, votre SCPI poursuivra en 2019 sa croissance avec une collecte brute attendue à plus de 100 millions d'euros.

Elle poursuivra un plan d'arbitrage ambitieux d'un montant global de plus de 100 millions d'euros concernant principalement des actifs situés en dehors de la zone du Grand Paris.

La SCPI disposera donc en 2019 de ressources importantes à investir sur sa nouvelle thématique. Elle visera des actifs de dernière génération offrant un fort potentiel de valorisation qui renforcera la performance de votre SCPI dans les années à venir.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018 APRÈS TRANSFORMATION

Capital effectif	385 183 800,00 €
Nombre de parts	2 567 892
Capitalisation	770 367 600,00 €
Nombre d'associés	723
Valeur de réalisation	280,77 €
Prix de souscription	300,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	276,00 €
Distribution de l'exercice 2018	11,99 € (1)

Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)*	4,14 % (1)

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,09 %
10 ans	3,84 %
15 ans	5,92 %

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

(1) Moyenne des distributions et des rendements du 1er semestre (4 %) et du 2e semestre (4,28 %).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	57 676 510,62	61 926 218,29
dont loyers	37 344 690,31	39 519 721,75
Total des charges	33 094 477,38	33 537 075,97
Résultat	24 582 033,24	28 389 142,32
Distribution	27 641 991,48	27 208 728,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	385 183 800,00	637 420 000,00
Total des capitaux propres	664 672 380,38	661 869 082,85
Immobilisations locatives et titres financiers controlés et non contrôlés	764 884 522,02	787 164 250,56

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	24 582 033,24	9,57*
Distribution	27 641 991,48	11,99**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	837 998 793,22	326,34
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	819 954 126,20	319,31
Valeur comptable	664 672 380,38	258,84
Valeur de réalisation	720 976 526,98	280,77
Valeur de reconstitution	849 449 079,42	330,80

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
** Dont 1,23 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

VALEUR COMPTABLE

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	764 884 522,02
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(100 212 141,64)
Valeur comptable	**664 672 380,38**
Valeur comptable ramenée à une part	**258,84**

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	819 954 126,20
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(98 977 599,22)
Valeur de réalisation	**720 976 526,98**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**280,77**

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	720 976 526,98
Frais d'acquisition des immeubles	60 266 628,28
Commission de souscription	68 205 924,16
Valeur de reconstitution*	**849 449 079,42**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**330,80**

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

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

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	145 404	5,66 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	282	NS
Parts en attente de retrait	-	-

* Non significatif.

À la suite de la transformation de la SCPI, les nouvelles souscriptions de parts ont atteint un niveau significatif totalisant 43,6 millions d'euros. Celles-ci ont été affectées en totalité aux parts en attente de retrait précédent l'assemblée générale du 28 juin 2018 ayant approuvé le projet de transformation et assurant ainsi la fluidité retrouvée du marché des parts.

À noter qu'auparavant 290 parts de La Française Pierre avaient été cédées de gré à gré.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

Évolution du patrimoine

En 2018, LF Grand Paris Patrimoine a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de 62,8 millions d'euros HT AEM* : acquisitions réalisées via des SCI financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENT EN FRANCE VIA UNE SCI

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

L'Open - 27, rue Camille Desmoulins

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

Surface : 9 381 m²
Apport en capital de notre SCPI : 19 810 000 €
SCI : LF Open
% de détention de la SCPI : 35 %
Signature : 28/12/2018

BUREAU



92400 COURBEVOIE

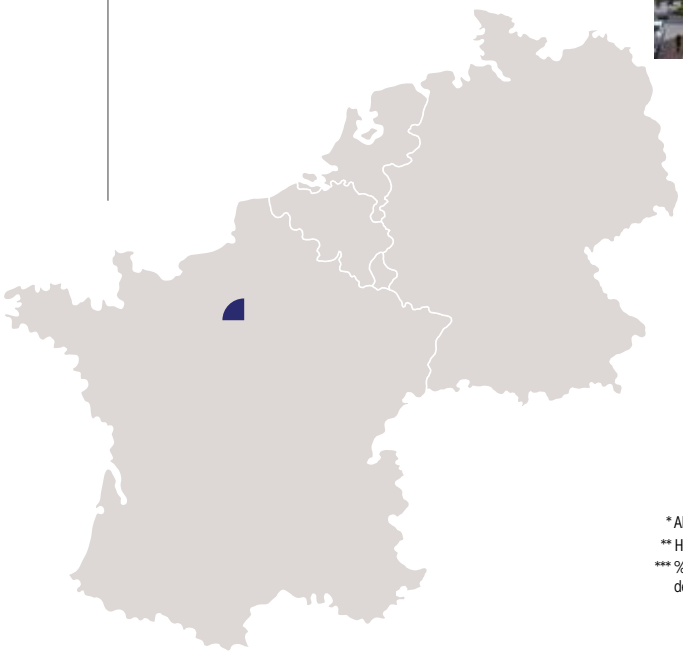
Ampère E+ - 16/40, rue Henri Regnault

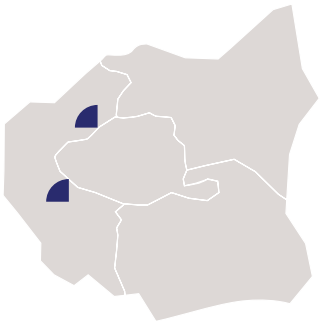
Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Cet actif développe une surface utile de 14 214 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Les SCPI de La Française ont acquis en 2018 31 % de cette SCI soit 4 406 m². Le solde sera acquis en 2019. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation et WEEL Platinium (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 91 % et a été acquis pour 51,5 M€ AEM*.

Surface : 4 406 m²
Apport en capital de notre SCPI : 25 260 788 €
% de détention de la SCPI : 15,5 %
SCI : Energie+
Signature : 15/11/2018

BUREAU







* AEM : Acte en Main (Tous frais d'acquisition inclus)
** HC : Hors Charge
*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2017.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017 (euros)	Prix de cession brut (euros)
21/03/18	Espace Ouest 4/6 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	3 026	3 026	15/03/00	3 993 250	1 374 795	1 200 000
16/05/18	Proxima 1 13 rue Emile et Charles Pathé 78280 GUYANCOURT	BUR	100%	3 044	-	24/06/04	8 875 958	8 593 470	8 500 000
16/05/18	Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	BUR	100%	5 046	610	22/09/04	9 964 462	8 012 157	7 800 000
17/05/18	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	30%	2 546	2 236	24/10/05	11 643 248	11 118 425	11 100 000
26/09/18	89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	100%	1 563	-	06/06/06	7 868 979	16 939 818	18 967 927
26/09/18	89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	100%	1 321	-	19/10/04	7 764 002	14 550 760	16 032 073
27/09/18	Europarc Pichaury - Bât. A2 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100%	1 618	-	31/10/01	2 330 497	2 198 871	3 078 270
27/09/18	Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100%	1 603	-	14/02/02	2 154 632	2 184 711	3 058 380
27/09/18	Europarc Pichaury - Bât. C1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100%	938	-	08/06/00	1 145 116	1 384 032	1 937 520
27/09/18	Europarc Pichaury - Bât. A1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100%	931	-	30/10/01	1 262 874	1 300 441	1 820 520
20/12/18	Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	100%	4 007	-	29/09/00	9 556 034	7 700 139	9 450 000
20/12/18	1/15 Quai de Grenelle 75015 PARIS	BUR	100%	1 049	-	23/10/07	7 059 261	8 755 989	8 600 000
				26 692	**5 872**		**73 618 312**	**84 113 608**	**91 544 690**

* Quote-part détenue par la SCPI.

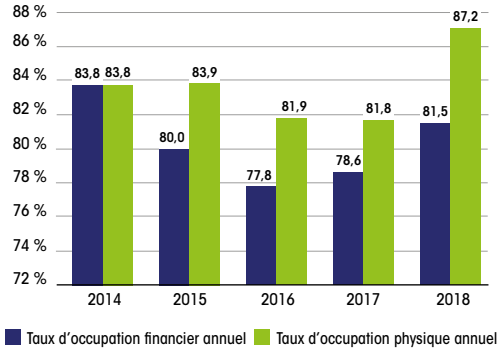
3

PATRIMOINE IMMOBILIER

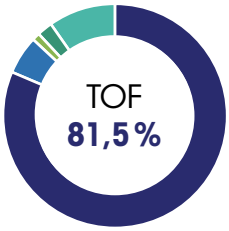
OCCUPATION DU PATRIMOINE

LES TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



LOCAUX OCCUPÉS

- **81,5 %** Taux d'Occupation Financier
- **5,7 %** Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

- **1,0 %** Sous promesse de vente
- **2,3 %** En cours de restructuration
- **9,5 %** En recherche de locataires

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

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être 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.



L'OPEN, Issy-les-Moulineaux - France



LE HUB, Levallois-Perret - France



LE CAP LENDIT, Saint-Denis - France



LE CITYSCOPE, Montreuil - France

CONCENTRATION LOCATIVE

174
locataires

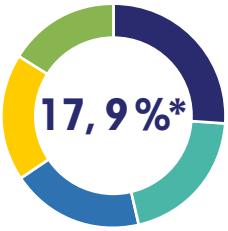
100 %*

Top 20
des locataires

48 %*

*des loyers

5
principaux locataires



- **4,7 %** NEOPOST
- **3,7 %** ETABLISSEMENT S.N.C.F.
- **3,4 %** ICADE MANAGEMENT
- **3,2 %** MEDOTELS
- **2,9 %** SELRL HOCHE SOCIETE

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

4,9 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019

93 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
L'OPEN, Issy-les-Moulineaux - France	9,0
PARC DES NATIONS - France	8,4
LE HUB, Levallois-Perret - France	8,2
LE CAP LENDIT, Saint-Denis - France	7,1
LE CITYSCOPE, Montreuil - France	7,0

GESTION LOCATIVE

En 2018, 42 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 23 739 m² environ (26 898 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 31 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 9 dossiers et au-delà de 2018 pour les 2 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	R.Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9 294	6 091	6 091 *100 %*	03/2018	NEOPOST France : bail commercial 6/9 ans.
Location	Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	6 428	3 214 *50 %*	02/2018 09/2018 12/2018	- ALTEN : bail commercial 6/9 ans sur 1 082m². - EXTIA : bail commercial 6/10 ans sur 606 m². - COVAGE NETWORKS : bail commercial 6/9 ans sur 1 526 m².
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 911	491 *10 %*	09/2017	SATEC : bail commercial 9/10 ans.
Extension	Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	BUR	3 227	472	472 *100 %*	10/2018	IMMOBILIERE DU CMN : avenant d'extension 3/6/9 ans.
Extension Location Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	8 395	2 099 *25 %*	01/2018 09/2018 10/2018 06/2018 04/2018	- CFPB : bail commercial 976 m² puis avenant d'extension + 246 m² 5/6/9 ans. - GRDF : avenant extension de 245 m² 3/6/9 ans. - LA REGION IDF : bail commercial 6/9 ans sur 472 m². - POLE EMPLOI : bail civil 6/9 ans sur 160 m².
Renégociation	Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	BUR	5 701	5 701	5 701 *100 %*	01/2018	SGAMI : avenant 8/9 ans.
Renégociation	Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	BUR	807	807	807 *100 %*	10/2018	C2S : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	1 265	863	863 *100 %*	10/2018	ROHLIG France : avenant de renouvellement 3/6/9 ans (signé en 01/2019).

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2018

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	2 578	2 578 *100 %*	03/2018	CREDIT LYONNAIS.
Le Campus - Zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	1 036 *20 %*	10/2018	SFR.
Le Chargement 35 Allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	1 524	1 524	1 524 *10 %*	12/2018	SOCIETE LES DUNES DE FLANDRES. Vendu le 07/02/2019.
1 bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 540	488	488 *100 %*	01/2018	TOLUNA.

* Quote-part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 24 181 m² (40 316 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	14 m²	0,1 %
Île-de-France	17 402 m²	72,0 %
Région	6 765 m²	28,0 %
Europe	0 m²	0,0 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 6,2 millions d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	10 648	5 324 *50 %*	Commercialisation en cours. Nombreuses visites.
R.com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	9 294	3 203	3 203 *100 %*	2 étages restent à louer. Fitness créé en RDC.
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 + extension lancée : agrément et PC obtenus. VEFA signée le 21/02/2019 avec Sogeprom.
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	BUR	3 211	1 610	1 610 *100 %*	Commercialisation en cours par demi plateau.
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	2 578	2 578 *100 %*	Travaux de rénovation en cours. Contact en cours.
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	1 071	1 071 *100 %*	Étages supérieurs rénovés en cours de commercialisation. Un bail signé avec XLA COMMUNICATION (cf relocations)
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	4 742	1 186 *25 %*	Reste à louer étages 1 et 2 pour 1 250 m² (100 %). Succès du concept Happy Office. Démarrage travaux capacitaire au 3e trimestre 2019.
Le Campus - Zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	1 036 *20 %*	Libération SFR depuis le 31/10/2018. Travaux de rénovation en cours.
1 B is rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 540	488	488 *100 %*	Procédure d'arbitrage lancée.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 767 m², soit 1,44 % de la surface en exploitation (191 494 m²).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Le Quintet 77/83 rue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 021	978	978 *100 %*	12/2018	ARMATIS.
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	BUR	6 386	1 520	1 520 *100 %*	03/2019	NUMERICABLE.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 84 219,35 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 582 425,77 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 498 206,42 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 720 961,09 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2018	En euros
Travaux réalisés	10 223 638,74
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 234 542,42

Travaux immobilisés

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
92 rue de la Part Dieu	LYON	Installation d'un système de climatisation à détente directe	1 316 583,85
7 rue Henri Becquerel	RUEIL-MALMAISON	Travaux d'aménagement au RDC création d'un RIE et d'une salle fitness	1 275 792,56
100 rue Martre	CLICHY	Création d'un escalier métallique (issue de secours)	142 376,14
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Création descentes eaux usées et cabines sanitaires	44 435,00
73/75 rue de la Condamine	PARIS	Mise en place d'une chaudière et d'une climatisation	17 100,65

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	2 643 295,32
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	530 801,46
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	85 184,48

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
17 rue Henri Becquerel	RUEIL-MALMAISON	Participation aux travaux d'aménagements de Neopost	1 044 750,00
16 avenue de l'Europe	SCHILTIGHEIM	Remise en état des locaux des 3e et 4e étages - Participation aux travaux de Regus	622 080,69
106/108 rue de La Boétie	PARIS	Remise en état plateau bureaux RDJ ex Imagis	337 408,74
129 avenue Félix Faure	LYON	Travaux d'aménagement pour le locataire Pôle Emploi et participation aux travaux de Bouygues	271 762,36
10/142 rue Irène Joliot Curie	SAINT-PRIEST	Remise en état des lots vacants bâtiment B3 - 1er étage	169 333,87

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
100 rue Martre	CLICHY	Création de sanitaires complémentaires	95 585,63
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Appels de fonds syndic étude rénovation RIE Parvis et groupe électrogène	46 220,30
106/108 rue La Boétie	PARIS	Travaux sur mur extérieur école	33 171,57
140/142 rue des Terres de Borde	BORDEAUX	Mise en œuvre d'un chantier test de Gestion Technique Centralisée	31 307,53
27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Etudes de faisabilité de travaux à la suite d'infiltration	29 295,43

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 Bis rue Collange	LEVALLOIS-PERRET	Reprise partielle de la toiture	17 076,60
5 Esplanade Compans Caffarelli	TOULOUSE	Travaux sur les poteaux intérieurs	9 339,00

3

PATRIMOINE IMMOBILIER

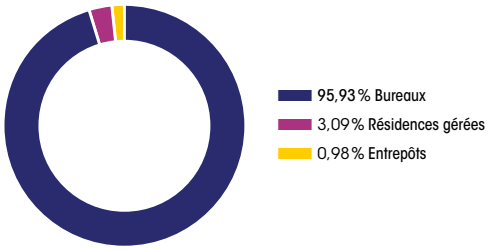
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

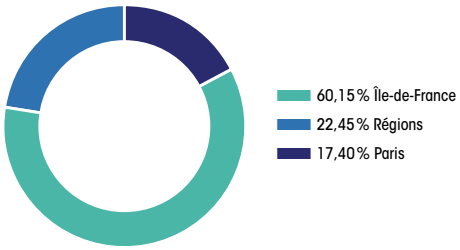
Le patrimoine de la SCPI La Française Grand Paris Patrimoine présente au 31 décembre 2018 une valorisation globale de 837 998 793,22 euros hors droits, dont 761 867 400,00 euros d'actifs détenus en direct et 76 131 393,22 euros d'actifs détenus au travers de SCI. La valeur progresse de 2,12% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2017.

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

	Bureaux	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	119 953 500,00		25 860 000,00	**145 813 500,00**	**17,40%**
Île-de-France	495 812 993,22	8 212 000,00		**504 024 993,22**	**60,15%**
Régions	188 160 300,00			**188 160 300,00**	**22,45%**
Total €	**803 926 793,22**	**8 212 000,00**	**25 860 000,00**	**837 998 793,22**	
Total 2017	*812 912 917,88*	*8 202 294,20*	25 298 160,93	*846 413 373,01*	
Total %	**95,93%**	**0,98%**	**3,09%**		**100,00%**

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





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

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2018 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 35% 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 du patrimoine)	35,00%	261,50
Dettes et engagements	16,53%	123,50
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 9,0 ans)	13,05%	97,50
- Dont emprunts court terme	3,48%	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, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 113% de la valeur des actifs.

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

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Les changements substantiels suivants sont intervenus au cours de l'exercice 2018 pour votre SCPI.

Le projet de Transformation de la SCPI décrit ci-après a été voté par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2018 et a consisté en :

- 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, cette redéfinition est également passée par un changement de dénomination de La Française Pierre à LF Grand Paris Patrimoine ;
  - afin d'augmenter la capacité 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 ;
- un élargissement de la cible d'investisseurs de la SCPI en adaptant ses principales caractéristiques propres aux investisseurs de détails et notamment :
  - le prix de souscription qui a été fixé à 300 euros (par l'effet d'un fractionnement de la part puis d'une réduction de capital) ;
  - la commission de souscription qui est passée à 8% HT et la commission de gestion à 10% HT maximum.

Pour les besoins de cette opération, le marché des parts de la SCPI a été suspendu le 31 mars 2018 et rouvert le 7 septembre 2018, suite à l'obtention du visa de l'AMF en date du 21 aout 2018 sur ces modifications.





L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

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

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

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

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

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

ENVIRONNEMENTAL

SOCIÉTAL

SOCIAL

CRISCO
Un immeuble rénové de grand standing à Sèvres

RESPONSABLE

- Certifications HQE et BREEAM « Very Good »
- Labélisation WiredScore des systèmes de communication
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie
- Places de parking équipés de bornes pour les véhicules électriques et garage à vélos



CONNECTÉ

- Face au Pont de Sèvres et au nouveau quartier du Trapèze de Boulogne-Billancourt
- Station du tramway T2 « Musée de Sèvres » à 5 minutes à pied
- Station de métro « Pont de Sèvres » ligne 9 à 10 minutes à pied. Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)
- Accès immédiat à la N118 vers l'A86

CONVIVIAL

- Parvis aménagé ouvert sur la ville au cœur d'un quartier commerçant
- Conciergerie avec un Community Manager
- Restaurant Inter-Entreprises et deux working cafés
- Auditorium et salle de fitness





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

VERTUEUX

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

ACCESSIBLE

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

ACCUEILLANT

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

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 LF Grand Paris Patrimoine, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : ***https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES)***.

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

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

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

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

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La transformation de votre SCPI a donné lieu à un fractionnement du nombre de parts comme suit : **1 part** La Française Pierre = **282 parts** LF Grand Paris Patrimoine.

Ce qui conduit à un prix de part équivalent à **78 575 : 282 = 278,63 euros**.

Au sein des tableaux ci-après, le nombre de parts ainsi que les montants en euros par part tiennent compte de ce fractionnement, notamment le prix de souscription, la distribution versée et le report à nouveau cumulé par part.

Par ailleurs, nous vous rappelons que ce prix de part a été augmenté le 1er juillet et s'élève désormais à 300 euros.

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année(1)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2014	637 700 000,00	2 361 571,63	2 569 020	137	83 682,38	278,63
2015	637 700 000,00		2 569 020	137	56 574,00	278,63
2016	637 420 000,00	(314 300,00)	2 567 892	136	127 291,50	278,63
2017	637 420 000,00		2 567 892	138		278,63
2018	385 183 800,00		2 567 892	723	3 489 696,00	300,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	278,63	278,63	278,63	278,63	300,00*
Distribution versée au titre de l'année(1) (euros)	13,64	11,83	11,15	10,60	11,99
- dont distribution de report à nouveau (en %)	*1,07*				*9,92*
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)	*1,05*	*10,25*			*10,26*
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,89 %	4,25 %	4,00 %	3,80 %	4,14 %
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	0,20	1,68	1,79	2,33	1,13

(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) la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Prix de part au 01/07/2018 après transformation.

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)
2014	11 562	0,45 %	+ de 3 mois	74 730	
2015	13 536	0,53 %	+ 12 mois	84 036	
2016	30 456	1,19 %	+ 22 mois	68 808	
2017	-	-	12 mois	83 190	
2018	145 404	5,66 %	*	-	133,33

* La transformation de la SCPI à mi-année ne permet pas de mentionner de durée significative. À fin 2018, les retraits demandés peuvent être normalement traités sous 2 mois.

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,73	95,09	16,10	97,57	15,18	95,07	15,46	98,93	14,91	99,16
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,50	2,85	0,26	1,55	0,01	0,07	0,00	0,01	0,00	0,02
Produits divers	0,36	2,07	0,15	0,89	0,78	4,85	0,17	1,07	0,12	0,82
TOTAL DES REVENUS	**17,59**	**100,00**	**16,50**	**100,00**	**15,96**	**100,00**	**15,63**	**100,00**	**15,03**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,14	6,48	1,09	6,63	1,14	7,11	1,10	7,07	1,00	6,67
Autres frais de gestion*	0,54	3,04	0,56	3,37	0,54	3,36	0,59	3,75	0,84	5,60
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,44	0,07	0,42	0,06	0,35	0,25	1,61	0,23	1,51
Charges immobilières non récupérées	1,55	8,83	1,51	9,13	1,31	8,20	1,74	11,15	1,85	12,33
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,31**	**18,80**	**3,23**	**19,55**	**3,04**	**19,02**	**3,68**	**23,57**	**3,93**	**26,11**
AMORTISSEMENTS NETS										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,34	1,94	0,62	3,74	0,80	5,04	0,96	6,14	1,11	7,40
PROVISIONS										
- dotation gros entretiens	0,56	3,19	0,68	4,11	0,85	5,31	0,04	0,26	0,23	1,51
- dotation nette aux autres provisions**	0,03	0,19	(0,11)	(0,68)	0,02	0,12	(0,11)	(0,72)	0,19	1,29
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,94**	**5,32**	**1,18**	**7,16**	**1,67**	**10,47**	**0,89**	**5,68**	**1,53**	**10,20**
TOTAL DES CHARGES	**4,24**	**24,12**	**4,41**	**26,71**	**4,71**	**29,48**	**4,57**	**29,25**	**5,46**	**36,32**
RÉSULTAT	**13,35**	**75,88**	**12,09**	**73,29**	**11,26**	**70,52**	**11,06**	**70,75**	**9,57**	**63,68**
Variation du report à nouveau	(0,29)	(1,65)	0,26	1,59	0,11	0,68	0,46	2,94	(1,19)	(7,93)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	13,64	77,52	11,83	71,70	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	13,60	77,31	11,81	71,55	11,15	69,84	10,60	67,81	11,99	79,76

* 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 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	705 689 212,16		705 689 212,16
Cessions d'immeubles	122 212 238,94	69 671 837,02	191 884 075,96
Plus et moins values sur cessions	(6 602 030,81)	6 675 180,58	73 149,77
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(43 771 180,32)	(811 924,81)	(44 583 105,13)
Achats d'immeubles	(882 041 487,29)	(4 549 949,11)	(886 591 436,40)
Achats de parts de sociétés immobilières	(18 615 000,00)	(43 567 337,12)	(62 182 337,12)
Écart sur remboursements de parts	580 394,01		580 394,01
Sommes restant à investir	**(122 547 853,31)**	**27 417 806,56**	**(95 130 046,75)**

* 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 La Française Grand Paris Patrimoine 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.

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

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

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	42 321 049
Autres charges déductibles	10 566 678
Intérêts d'emprunts	
Revenu net	31 754 371
Soit par part pleine jouissance	24,64
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	

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*	40 482 690,00
Réintégration	1 564 491,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	21 405 427,00
Résultat fiscal	20 641 754,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	40 482 690,00
Réintégration	1 564 491,00
Déduction	
Résultat fiscal	42 047 181,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
260,70	260,70

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

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		2 111 113,01						2 111 113,01*
Fournisseurs d'immobilisations							(1 569 717,10)	(1 569 717,10)**
Total à payer		**2 111 113,01**					**(1 569 717,10)**	**541 395,91**
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**

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, de la SCPI La Française Grand Paris Patrimoine.

Au cours de l'année 2018, votre conseil de surveillance s'est réuni à cinq reprises.

Nous avons, à l'occasion de ces réunions, procédé 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 également consacré plusieurs de nos réunions à l'examen de l'ensemble des aspects du projet de Transformation soumis à l'assemblée générale extraordinaire du mois de juin 2018.

Le vote favorable des associés puis le visa de l'AMF sur ce projet de Transformation, ont permis :

- 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 ;
- 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.

Nous avons reçu, pour ces travaux, toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

Par ailleurs, il convient de noter les observations suivantes :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, relancée suite à l'Opération de Transformation, en septembre 2018, s'est élevée au 31 décembre 2018 à 43 621 200,00 euros. La totalité de la collecte a servi de contrepartie aux retraits d'associés, permettant ainsi d'apurer le registre des parts en attente de retraits.

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 douze arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 22 %, pour un montant global de 91 544 690,00 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 62 795 564,74 euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital à hauteur de 45 070 787,74 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 moyen financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 81,5 % et 87,2 % au 31 décembre 2018.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2018, à 819 954 126,20 euros, dont 58 086 726,20 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 849 449 079,42 euros contre 796 726 206,33 euros en 2017.

COMPTE SOCIAUX

Notre réunion du 6 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 2018. 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 2018 de 24 582 033,24 euros, correspondant à un résultat par part de 9,57 euros. Le dividende versé a été de 11,99 euros par part, dont 1,19 euros ont été prélevés sur le report à nouveau et 1,23 euros par part correspondant à la distribution de réserves de plus-values, soit une rentabilité de 4,14 %.

Pour 2019, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 10,73 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 12,84 euros par part.

CONVENTIONS VISÉES À 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 RESOLUTIONS

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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 385 183 800 euros et un bénéfice net de 24 582 033,24 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 24 582 033,24 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 5 972 687,81 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 30 554 721,05 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 27 641 991,48 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 912 729,57 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

- valeur comptable : 664 672 380,38 euros, soit 258,84 euros par part ;
- valeur de réalisation : 720 976 526,98 euros, soit 280,77 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 849 449 079,42 euros, soit 330,80 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

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

L'assemblée générale prend acte qu'une distribution de plus-values immobilières de 3 158 507,16 euros a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit 1,23 euro par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

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

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2018 à 3 814 659,00 euros, soit 1,49 euro par part.

SEPTIÈME 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.



8 COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**702 702 184,90**	**761 867 400,00**	**768 549 250,56**	**830 072 973,01**
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,10		0,10	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	702 702 184,80	761 867 400,00	768 549 250,46	830 072 973,01
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 264 342,42)**	**(29 800,00)**	**(746 202,63)**	**(29 800,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 234 542,42)		(716 402,63)	
Provisions pour risques et charges	(29 800,00)	(29 800,00)	(29 800,00)	(29 800,00)
Titres financiers contrôlés	**38 425 000,00**	**34 025 927,72**	**18 615 000,00**	**17 269 730,27**
Immobilisations financières contrôlées	38 425 000,00	34 025 927,72	18 615 000,00	17 269 730,27
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**739 862 842,48**	**795 863 527,72**	**786 418 047,93**	**847 312 903,28**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**23 757 337,12**	**24 060 798,48**		
Immobilisations financières non contrôlées	23 757 337,12	24 060 798,48		
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)	**23 757 337,12**	**24 060 798,48**		
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passif d'exploitation	**61 292,14**	**61 292,14**	**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…)	61 292,14	61 292,14	73 525,64	73 525,64
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**18 570 048,10**	**18 570 048,10**	**5 650 105,62**	**5 650 105,62**
Locataires et comptes rattachés	3 059 423,85	3 059 423,85	3 566 523,68	3 566 523,68
Provisions pour dépréciation des créances	(1 720 961,09)	(1 720 961,09)	(1 222 754,67)	(1 222 754,67)
Autres créances	17 231 585,34	17 231 585,34	3 306 336,61	3 306 336,61
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**25 930 486,68**	**25 930 486,68**	**4 091 115,35**	**4 091 115,35**
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	22 756 486,68	22 756 486,68	917 115,35	917 115,35
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**44 561 826,92**	**44 561 826,92**	**9 814 746,61**	**9 814 746,61**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(143 633 150,62)**	**(143 633 150,62)**	**(134 520 978,63)**	**(134 520 978,63)**
Dettes financières	(116 278 264,25)	(116 278 264,25)	(116 040 571,43)	(116 040 571,43)
Dettes d'exploitation	(8 297 420,76)	(8 297 420,76)	(6 709 677,21)	(6 709 677,21)
Dettes diverses	(19 057 465,61)	(19 057 465,61)	(11 770 729,99)	(11 770 729,99)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(143 633 150,62)**	**(143 633 150,62)**	**(134 520 978,63)**	**(134 520 978,63)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	126 771,76	126 771,76	160 514,22	160 514,22
Produits constatés d'avance	(3 247,28)	(3 247,28)	(3 247,28)	(3 247,28)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**123 524,48**	**123 524,48**	**157 266,94**	**157 266,94**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**664 672 380,38**		**661 869 082,85**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**720 976 526,98**		**722 763 938,20**

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

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**637 420 000,00**		**(252 236 200,00)**	**385 183 800,00**
Capital souscrit	637 420 000,00		(252 236 200,00)	385 183 800,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**25 078 425,85**		**251 424 275,19**	**276 502 701,04**
Prime d'émission	68 269 212,16		252 236 200,00	320 505 412,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(43 771 180,32)		(811 924,81)	(44 583 105,13)
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 fianciers contrôlés	**(6 602 030,81)**		**6 675 180,58**	**73 149,77**
Réserves				
Report à nouveau	**4 792 273,49**	**1 180 414,32**		**5 972 687,81**
Résultat de l'exercice	**1 180 414,32**	**(1 180 414,32)**	**(3 059 958,24)**	**(3 059 958,24)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	28 389 142,32	(28 389 142,32)	24 582 033,24	24 582 033,24
Acomptes sur distribution	(27 208 728,00)	27 208 728,00	(27 641 991,48)	(27 641 991,48)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**661 869 082,85**		**2 803 297,53**	**664 672 380,38**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	37 344 690,31	39 519 721,75
Charges facturées	11 987 516,32	11 037 220,26
Produits des participations contrôlées	932 777,71	174 981,00
Produits annexes	233 618,49	341 799,99
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**50 498 602,83**	**51 073 723,00**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	11 987 516,32	11 037 220,26
Travaux de gros entretiens	33 276,80	42 953,10
Charges d'entretien du patrimoine locatif	719 569,34	1 042 160,76
Dotations aux provisions pour gros entretiens	821 019,82	146 108,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	7 053 080,07	8 707 604,85
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**20 614 462,35**	**20 976 046,97**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**29 884 140,48**	**30 097 676,03**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	46 600,96	4 624 994,72
Reprises de provisions d'exploitation	237 912,03	102 953,10
Transfert de charges d'exploitation	6 719 874,37	5 599 086,22
Reprises de provisions pour créances douteuses	84 219,35	436 565,24
TOTAL I : Produits d'exploitation	**7 088 606,71**	**10 763 599,28**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	2 574 703,10	2 836 099,30
Charges d'exploitation de la société	141 011,32	253 430,47
Diverses charges d'exploitation	4 290 745,53	964 183,54
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 903 922,30	7 088 870,80
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	582 425,77	208 839,65
TOTAL II : Charges d'exploitation	**10 492 808,02**	**11 351 423,76**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(3 404 201,31)**	**(587 824,48)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	7 270,87	2 485,51
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**7 270,87**	**2 485,51**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 725 912,31	915 371,44
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		3 921,20
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**1 725 912,31**	**919 292,64**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 718 641,44)**	**(916 807,13)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	82 030,21	86 410,50
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**82 030,21**	**86 410,50**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	261 294,70	290 312,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	**261 294,70**	**290 312,60**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(179 264,49)**	**(203 902,10)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**24 582 033,24**	**28 389 142,32**

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.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

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

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

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

Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 837 998 793,22 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.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2018, pour un montant total de à 3 814 659 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 52 273 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 3 762 386 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.



TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PREPONDÉRANCE 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 A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 234 542,42 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 emprûnts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	666 102 184,90	727 795 400,00	731 949 250,56	796 572 517,88
Entrepôts	9 400 000,00	8 212 000,00	9 400 000,00	8 202 294,20
Résidences gérées	27 200 000,00	25 860 000,00	27 200 000,00	25 298 160,93
TOTAL	**702 702 184,90**	**761 867 400,00**	**768 549 250,56**	**830 072 973,01**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**62 182 337,12**	**58 086 726,20**	**18 615 000,00**	**17 269 730,27**
TOTAL GÉNÉRAL	**764 884 522,02**	**819 954 126,20**	**787 164 250,56**	**847 342 703,28**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31/12/2017		**768 549 250,56**
Solde droits réels au 31/12/2017		**0,10**
Acquisitions emphytéose		
Cessions Emphytéose		
Solde droits réels au 31/12/2018		**0,10**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		**768 549 250,46**
Cessions		**(69 671 837,02)**
COURBEVOIE - 49/51 rue Louis Blanc	(11 418 300,00)	
GUYANCOURT - 3/5 rue Alfred Kastler	(9 556 034,22)	
GUYANCOURT - 13 rue Charles et Emile Pathé	(8 875 958,00)	
PARIS - 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré	(7 768 231,00)	
PARIS - 89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré	(7 683 300,00)	
PARIS - 1/15 Quai de Grenelle	(6 889 820,00)	
GUYANCOURT - 38 boulevard Paul Cézanne	(6 835 614,00)	
AIX-EN-PROVENCE - 1330 rue Gautier de la Lauzière	(6 651 330,24)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 4/6 avenue d u Vieil Etang	(3 993 249,56)	
Travaux de restructuration		**521 115,91**
SEVRES - 7 avenue de la Cristallerie	2 643 295,32	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	530 801,46	
BORDEAUX - 140/142 rue des Terres de Borde	204 635,01	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 rue Abel Gance	85 184,48	
TOULOUSE - 16 rue Gabriel Péri	58 646,49	
LEVALLOIS-PERRET - 1 Bis rue Collange	34 725,92	
LYON - 26/28 rue René Cassin	22 950,00	
PARIS - 251 boulevard Péreire	5 138,00	
SAINT-HERBLAIN - 7 Impasse Augustin Fresnel	3 360,00	
GUYANCOURT - 38 boulevard Paul Cézanne	(3 067 620,77)	
Acquisitions de climatisations		**2 825 018,54**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 252 309,83**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 252 309,83)**
Autres variations		**(384 135,34)**
Agencements, Aménagements, Installations 2018		**1 074 142,29**
Nouveaux agencements	2 925 584,51	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	1 761 845,34	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 934 393,96)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(678 893,60)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018		**(211 370,04)**
Dotations de l'exercice	(2 857 321,34)	
Reprises de l'exercice	2 645 951,30	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018		**702 702 184,80**
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		**702 702 184,90**

TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2017		**18 615 000,00**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**18 615 000,00**
Acquisitions		**19 810 000,00**
SCI LF Open	19 810 000,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**38 425 000,00**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2018		**38 425 000,00**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		**0,00**
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2017		**0,00**
Acquisitions		**23 757 337,12**
SCI Energie +	23 757 337,12	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018		**23 757 337,12**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AU 31/12/2018		**23 757 337,12**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		**73 525,64**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017		**73 525,64**
Fonds de roulement versés aux syndics		
Fonds de roulement restitués par les syndics		(12 233,50)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018		**61 292,14**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		**61 292,14**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF CITYSCOPE	1 861 500	175 652 965,29	169 501 014,18	37 230 000,00	(265 401,60)	10,00%
LF OPEN	56 640	31 013 174,98	48 802 846,00	7 643 150,00	6 901,00	34,99%
Energie +	938 200	90 517 012,22	155 232 025,40	9 382 000,00	280 412,16	15,50%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018* (euros)	Dotation 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	11 063 427,46	(2 645 951,30)	2 857 321,34	11 274 797,50

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotation 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		46 600,96		(46 600,96)	
TOTAL		**46 600,96**		**(46 600,96)**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Reprise propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	716 402,63	821 019,82	237 912,03	64 968,00	1 234 542,42
Pour risques et charges	29 800,00				29 800,00
Pour créances douteuses	1 222 754,67	582 425,77	84 219,35		1 720 961,09
TOTAL	**1 968 957,30**	**1 403 445,59**	**322 131,38**	**64 968,00**	**2 985 303,51**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2017	28 389 142,32
Report à nouveau 2017	4 792 273,49
Total distribuable	**33 181 415,81**
Distribution 2017	27 208 728,00
Reconstitution du report à nouveau*	
Report à nouveau après affectation du résultat	**5 972 687,81**

* 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	1 702 764,01
Locataires et comptes rattachés	100 435,51
Autres dettes d'exploitation	2 254 623,14
Intérêts courus à payer	168 066,67
TOTAL	**4 225 889,33**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	104 603,64
Autres créances d'exploitation	2 511 449,62
TOTAL	**2 616 053,26**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	685 591,89
Locataires : factures à établir	104 603,64
Locataires : créances douteuses	2 269 228,32
TOTAL	**3 059 423,85**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 575,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement aux aquéreurs de franchises accordés aux locataires	261 282,13
Rompus	12,57
TOTAL	**261 294,70**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurements comptes locataires	47 775,93
Apurement comptes propriétés vendues	13 855,58
Divers produits exceptionnels	20 372,52
Rompus	26,18
TOTAL	**82 030,21**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2018	3 174 000,00
Variation au cours de l'exercice	
SOLDE DISPONIBLE AU 31/12/2018	**3 174 000,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	3 715 974,54
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	765 030,46
Nantissements de parts sociales	
Hypothèques	200 530 000,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
CAMPUS BELLEVUE - 20/32 rue Bellevue - 75019 PARIS	Bureaux	14/11/2018	31 759 000,00
16/40 rue Henri Regault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	154 260 999,60

Promesses d'ahat de parts sociales

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

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
LE CHARGEMENT - 35 Allée du Chargement - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	Bureaux	19/03/2018	1 500 000,00
139 rue de l'Aviation / 12 rue Irène Joliot Curie - Bâtiment B4 - 69800 SAINT-PRIEST	Bureaux	21/12/2018	2 416 603,00
16/40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	85 265 367,42

NOTES

10

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Europarc Pichaury - Bât. A2 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	31/10/2001	100,00 %					2 330 496,62
Europarc Pichaury - Bât. A3 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	14/02/2002	100,00 %					2 154 631,83
Europarc Pichaury - Bât. A1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	30/10/2001	100,00 %					1 262 873,90
Europarc Pichaury - Bât. C1 1330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	08/06/2000	100,00 %					1 145 115,92
Le Gambetta 9/11 Cours Gambetta 13100 AIX-EN-PROVENCE	05/07/2000	100,00 %	2 020,90	3 047 455,85	23 094,72	3 070 550,57	3 083 278,82
Avenue du Docteur Maurice Grynfogel 31000 TOULOUSE	31/08/2005	100,00 %	6 346,05	9 445 823,04	104 002,37	9 549 825,41	9 653 827,80
16 rue Gabriel Péri 31000 TOULOUSE	27/12/2002	100,00 %	6 891,58	7 224 655,74	1 172 855,97	8 397 511,71	8 338 865,22
Compans Caffarelli - Bât. B 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	31/07/2001	100,00 %	4 849,98	6 132 566,62	254 055,85	6 386 622,47	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	651 839,26	22 329 575,54	22 372 678,37
Le Galilée - Bât. A et B 20 avenue Pythagore 33700 MERIGNAC	04/05/2004	100,00 %	4 895,94	5 769 946,92	240 955,60	6 010 902,52	6 131 907,78
Les Centuries II 101 Place Pierre Duhem 34000 MONTPELLIER	21/06/2000	100,00 %	2 053,00	2 624 257,38	217 981,22	2 842 238,60	2 964 790,98
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	1 456 486,90
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	1 456 486,90
Le Fresnel 7 Impasse Augustin Fresnel 44800 ST-HERBLAIN	16/01/2002	100,00 %	4 585,00	4 840 067,20	147 016,73	4 987 083,93	4 890 957,40
Le Corbusier 19 avenue Le Corbusier 59000 LILLE	29/01/2003	100,00 %	3 227,39	6 672 513,00	1 416 978,43	8 089 491,43	8 188 533,70
Le Chargement 35 Allée du Chargement 59650 VILLENEUVE-D-ASCQ	25/07/2000	100,00 %	1 524,00	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 %	4 496,50	7 559 601,77	589 051,78	8 148 653,55	7 862 096,36
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00 %	2 858,28	10 267 275,00	2 114,79	10 269 389,79	10 277 966,44
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %	2 551,76	10 744 130,50	326 334,77	11 070 465,27	11 076 505,96
Le Gouverneur 92 rue de la Part Dieu 69003 LYON	12/05/2006	100,00 %	5 701,31	10 475 000,00	1 964 436,14	12 439 436,14	11 338 803,06

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	25,00 %	4 203,03	16 694 125,00	126 987,79	16 821 112,79	16 828 488,97
Héron Building 26/28 rue René Cassin 69009 LYON	05/05/2000	100,00 %	6 386,00	8 156 022,42	1 093 198,14	9 249 220,56	8 218 599,07
Europarc des Perches - Bât. B3 B4 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	13/12/2000	100,00 %	1 874,45	2 301 285,15	135 467,11	2 436 752,26	2 382 269,83
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	1 526 637,55	43 001 637,55	43 191 377,13
89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	19/10/2004	100,00 %					7 764 002,10
89/91 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	06/06/2003	100,00 %					7 868 979,00
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 %					7 059 261,21
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	1 120,38	5 050 000,00	2 619 323,60	7 669 323,60	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	22 319,27	5 722 319,27	5 727 010,65
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
Espace Ouest 4/6 avenue du Vieil Etang 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	15/03/2000	100,00 %					3 993 249,56
Le Proxima 1 13 rue Charles et Emile Pathé 78280 GUYANCOURT	24/08/2004	100,00 %					8 875 958,00
Les Miroirs 38 boulevard Paul Cézanne 78280 GUYANCOURT	22/09/2004	100,00 %					9 964 461,73
Calypso - Parc Ariane 3 3/5 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	29/09/2000	100,00 %					9 556 034,22
Thalassa - Parc Ariane 3 3 rue Alfred Kastler 78280 GUYANCOURT	30/06/2000	100,00 %	806,50	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 %	806,40	1 928 993,98		1 928 993,98	1 928 993,98
Le Campus - Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	20,00 %	2 718,75	14 000 000,00	37 349,60	14 037 349,60	14 026 513,39
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	20,00 %	1 524,28	5 725 915,80	41 213,82	5 767 129,62	5 730 982,04
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	25,00 %	4 487,83	33 000 000,00	1 535 716,40	34 535 716,40	34 382 762,25
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	10,00 %	1 914,00	8 745 733,78	4 132 200,80	12 877 934,58	12 890 459,17
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/ V2) 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
66 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	03/10/2005	100,00 %	2 335,50	11 175 000,00	62 200,41	11 237 200,41	11 387 552,42
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 865,25	10 908 300,00	80 948,48	10 989 248,48	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	57 000,01	17 307 943,01	17 336 443,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	23 942 695,91	17 012 061,97	40 954 757,88	41 040 452,88
41/43 rue Paul Bert 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/05/2005	100,00 %	1 036,61	3 775 424,00	821 176,62	4 596 600,62	4 606 165,14
100 rue Martre 92110 CLICHY	30/06/2003	100,00 %	2 132,11	6 582 458,00	342 946,48	6 925 404,48	6 910 422,77
Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	10,00 %	1 472,42	14 929 400,00	320,10	14 929 720,10	14 929 400,10
1 Bis rue Collange 92300 LEVALLOIS-PERRET	16/10/2003	100,00 %	3 539,53	11 216 672,75	484 121,02	11 700 793,77	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
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	50,00 %	8 537,65	32 134 681,12	15 214 274,25	47 348 955,37	44 705 660,05
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	20,00 %	1 725,52	14 200 000,00	562 857,48	14 762 857,48	14 232 056,02
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	30,00 %					11 643 248,47
R.Com 7 rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	24/07/2013	100,00 %	9 294,00	50 695 442,67	2 320 961,46	53 016 404,13	50 809 929,98
Le Concorde 4 rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	24/10/2005	100,00 %	3 210,60	10 247 000,00	771 104,53	11 018 104,53	11 015 496,40
Le Cap Lendit 1/7 Place des Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	50,00 %	5 953,53	41 193 500,00		41 193 500,00	41 193 500,00
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	25,00 %	6 081,00	30 000 000,00	421 697,57	30 421 697,57	30 101 267,10
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	82 234,35	3 047 537,00	3 060 334,25
TOTAL BUREAUX			**171 143,29**	**602 617 518,73**	**63 484 666,17**	**666 102 184,90**	**731 949 250,56**
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**
RÉSIDENCE GÉRÉE							
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 RÉSIDENCE GÉRÉE			**4 577,60**	**27 200 000,00**		**27 200 000,00**	**27 200 000,00**
TOTAL GÉNÉRAL			**182 198,09**	**639 217 518,73**	**63 484 666,17**	**702 702 184,90**	**768 549 250,56**

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 - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**172 031 951,11**		**172 031 951,11**	**174 834 279,15**
AMPERE E+ 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	15/11/2018	100,00%	4 406,34	30 096 345,91		30 096 345,91	
TOTAL SCI ENERGIE +			**4 406,34**	**30 096 345,91**		**30 096 345,91**	
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	
TOTAL SCI LF OPEN			**9 381,00**	**105 791 762,00**		**105 791 762,00**	
TOTAL GÉNÉRAL			**52 411,04**	**307 920 059,02**		**307 920 059,02**	**174 834 279,15**

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

11

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier LF Grand Paris Patrimoine,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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 leur valeur vénale. 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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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 sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

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 2018.



Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2018 :

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.	17 325,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenenants d'extension et des 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.	119 594,95
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.	



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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 2 574 703,10 euros HT.

2) Commission de souscription :
Elle correspond à un montant de 8% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, se répartissant comme suit :

- 1,25% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de la recherche des capitaux ;
- 6,75% HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque part souscrite prélevé sur la prime d'émission, au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 3 489 696 euros HT.

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 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 2018 s'élève à 1 144 308,63 euros HT pour la commission de cession et à 748 372,00 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 2018 s'élève à 14 400 euros HT.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019.
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

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 2019 - Z20022 - Crédit photo couverture : © Charly Broyez