



# RAPPORT ANNUEL 2020

**SCPI**  
**ÉPARGNE FONCIÈRE**

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 28 juin 2021



|            |                                                                                   |    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1/</b>  | <b>CONJONCTURE</b>                                                                | 2  |
| <b>2/</b>  | <b>FICHE D'IDENTITÉ</b>                                                           | 5  |
| <b>3/</b>  | <b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION<br/>SUR L'EXERCICE 2020</b>                   | 6  |
| <b>4/</b>  | <b>GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE</b>                                             | 24 |
| <b>5/</b>  | <b>POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI</b>                                                | 26 |
| <b>6/</b>  | <b>TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT<br/>DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>                | 28 |
| <b>7/</b>  | <b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À<br/>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b> | 32 |
| <b>8/</b>  | <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>                                         | 33 |
| <b>9/</b>  | <b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE<br/>GÉNÉRALE ORDINAIRE</b>                 | 35 |
| <b>10/</b> | <b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE<br/>GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</b>            | 38 |
| <b>11/</b> | <b>COMPTES ANNUELS</b>                                                            | 40 |
| <b>12/</b> | <b>ANNEXE</b>                                                                     | 43 |
| <b>13/</b> | <b>TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE</b>                                       | 51 |
| <b>14/</b> | <b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>                                        | 64 |

# 1 / CONJONCTURE

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

### Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

## MARCHÉ DES BUREAUX

### Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m<sup>2</sup> placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d'actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux

moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA<sup>(1)</sup> à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA<sup>(1)</sup> de se positionner autour de 900 €/m<sup>2</sup>/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

## MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

|                                         | 2020                     | 2019                     | Évolution sur un an |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|
| Demande placée                          | 1 321 000 m <sup>2</sup> | 2 383 000 m <sup>2</sup> | ▼                   |
| Taux de vacance                         | 6,3 %                    | 4,7 %                    | ▲                   |
| Loyer moyen neuf Paris QCA <sup>1</sup> | 789 €/m <sup>2</sup> /an | 734 €/m <sup>2</sup> /an | ▲                   |

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

|                                | 2020       | 2019       | Évolution sur un an |
|--------------------------------|------------|------------|---------------------|
| Volume d'investissement France | 27,9 Mds € | 42,6 Mds € | ▼                   |
| Bureau                         | 18,3 Mds € | 27,2 Mds € | ▼                   |
| Commerce                       | 4,6 Mds €  | 6,6 Mds €  | ▼                   |

## TAUX DE RENDEMENT PRIME

|                  | 2020   | 2019   | Évolution sur un an |
|------------------|--------|--------|---------------------|
| Bureau Paris     | 2,70 % | 3,00 % | ▼                   |
| Bureau régions   | 3,50 % | 3,70 % | ▼                   |
| <b>Commerce</b>  |        |        |                     |
| Pieds d'immeuble | 3,10 % | 2,75 % | ▲                   |
| Retail parks     | 5,30 % | 5,00 % | ▲                   |

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

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



# 1/ CONJONCTURE

## COMMERCE

### La crise est venue amplifier les évolutions structurelles

Le commerce est confronté depuis plusieurs années à des évolutions structurelles fortes, en raison notamment de l'évolution des modes de consommation, liée aux nouvelles aspirations du consommateur et à la montée du e-commerce. À cette tendance de fond, s'est ajoutée en 2020 la crise de la Covid-19, précédée par les mouvements sociaux et les attentats, accentuant les difficultés d'un secteur déjà à la peine et toujours à la recherche d'un nouveau souffle. En termes de secteurs d'activité, 2020 est marquée par le recul des enseignes de mode alors que les concepts d'équipement de la maison, d'alimentation et les bazars restent très dynamiques.

La demande des consommateurs s'est recentrée autour de trois grandes tendances, que l'application des mesures sanitaires restrictives est venue confirmer. Premièrement, les ménages privilégieront encore davantage les achats en ligne. Ensuite, la proximité restera un critère de choix, que ce soit via la fréquentation de commerces ou le soutien à l'économie locale. Enfin, les préoccupations environnementales continuent de s'inscrire au cœur des décisions d'achat.

Même si la vacance, indicateur avancé de l'évolution des loyers, reste encore contenue grâce aux dispositifs d'aide du gouvernement, les dernières négociations en cours ont témoigné d'un réajustement des loyers sur de nombreux axes, y compris des emplacements n°1. La tendance devrait se confirmer en 2021, et devrait être plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale. Les valeurs de certains secteurs moins exposés, alimentées par les flux de consommation de proximité et non tributaires des flux touristiques, pourraient mieux résister, preuve s'il en faut que le segment prime ne représente pas la seule opportunité de création de valeur.

En 2021, la situation épidémique ne permet pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces. Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser la confiance des ménages. La reprise du tourisme internationale s'annonce, elle, lente et laborieuse avec un nombre toujours très faible d'arrivées en Europe en 2021.

## EUROPE

### Le retour de trajectoires divergentes accentue les bénéfices d'une diversification géographique

La zone euro a subi un choc général mais d'ampleur variable selon les pays, de nature à creuser de nouveau les divergences intra-européennes. D'un côté du spectre, l'Espagne et l'Italie paient une dépendance aigüe aux touristes étrangers. De l'autre, l'Irlande bénéficie du boom de ses exportations de produits pharmaceutiques et médicaux ainsi que de services informatiques ; quand l'Allemagne continue à faire figure de bon élève au sein de la zone euro.

Face à l'afflux de liquidités qui continuent à cibler les actifs immobiliers, les investisseurs se sont montrés plus sélectifs que véritablement attentistes. Ils ont privilégié les actifs sécurisés ou offrant la meilleure capacité de résistance face à la crise sanitaire (accessibles, flexibles, connectés et durables). Les taux de rendement de ce type d'actifs dans les marchés les plus liquides sont restés sous pression quand les taux de rendement des actifs secondaires ont enregistré des pressions haussières suite à la reconstitution de leur prime de risque, liées notamment au risque crédit locataire, et au risque d'usage.

Portés par un environnement de taux bas pour une durée allongée, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise 2020 ont atteint 59 Mds d'euros en Allemagne, 36 Mds d'euros au Royaume-Uni, 28 Mds d'euros en France et 20 Mds d'euros au BeNeLux.

En dépit de l'impact des nouveaux modes de travail, le secteur des bureaux reste plébiscité par les investisseurs européens en s'affichant comme leur classe d'actifs privilégiée. Ils totalisaient 52 % des montants investis en Europe en 2020. L'engouement pour la logistique, déjà très fort avant la pandémie, s'est largement confirmé au cours de la crise de la Covid, avec l'accent mis sur l'importance stratégique des chaînes d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce. Le fort attrait des investisseurs pour les actifs de diversification, principalement le résidentiel géré et les actifs de santé, s'est traduit par le déploiement de stratégies pan-européennes.

En Europe, la demande placée a été sévèrement impactée par la crise sanitaire et finit l'année sur le plus faible volume enregistré depuis 2009. Toutefois, si la vacance progresse dans l'ensemble des marchés, elle reste contenue, notamment dans les localisations centrales. Les périphéries, en revanche, souffrent d'un effet ciseau du recul de la demande et d'une offre relativement abondante. Les villes allemandes continuent à afficher des taux de vacance extrêmement bas, notamment Berlin, Hambourg, Cologne et Stuttgart qui enregistraient une vacance inférieure à 3 % fin 2020, quand Amsterdam se maintenait autour de 3,5 %.

Les valeurs locatives prime des localisations centrales sont restées globalement stables depuis le début de la crise sanitaire, portée par le faible niveau de l'offre. Dans les localisations périphériques, les propriétaires ont acté une baisse de leur loyer de présentation au cours du dernier trimestre 2020.

Dans l'ensemble des marchés, les mesures d'accompagnement sont en hausse, à l'occasion de la signature de nouveaux baux mais également lors des négociations de renouvellement ou d'extension des baux en cours. Paris et Berlin ont affiché des loyers prime en légère hausse depuis mars 2020, tandis que les marchés anglais et Amsterdam enregistraient des baisses de loyer sur la même période.

# 2 / FICHE D'IDENTITÉ



## TYPE DE SCPI

SCPI d'entreprise à capital variable

## SIÈGE SOCIAL

128 boulevard Raspail - 75006 Paris

## DATE DE CRÉATION

6 novembre 1968

## N° D'IMMATRICULATION AU RCS

305 302 689 RCS Paris

## DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE

31 décembre 2060

## CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2020

555 158 358 euros

## CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE

2 000 000 000 euros

## VISA AMF

SCPI N°21-03 du 16 mars 2021

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank

1-3 place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président

Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire

Yves WEISS, Vice-Président

Gérard BAUDIFFIER

Eugénie DUFOUR

Daniel GEORGES

Jacques MORILLON

Olivier PARIS

François RINCHEVAL

Franco TELLARINI

AXA France Vie

Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT)

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

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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

Philippe DEPOUX, Président

Marc-Olivier PENIN, Directeur Général

David RENDALL, Directeur Général

Franck MEYER

Thierry SEVOUMIANS

### Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président

Pascale AUCLAIR

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

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France

167 quai de la Bataille de Stalingrad

92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**Titulaire :** Deloitte & associés

6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

**Suppléant :** B.E.A.S.

6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



## 3 /

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION  
SUR L'EXERCICE 2020

## LES FAITS MARQUANTS

TAUX  
DE DVM\* 2020

4,40 %

PRIX DE  
SOUSCRIPTION\*\*

827 €

COLLECTE BRUTE  
2020

343,2 M€

INVESTISSEMENTS  
AEM\*\*\*

449,0 M€

CESSIONS  
(HD NET VENDEUR)

36,5 M€

\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché. \*\* Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2020. \*\*\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

En 2020, dans un contexte économique et sanitaire exceptionnel, votre SCPI a enregistré la souscription de 358 000 nouvelles parts, soit une collecte nette de 294 millions d'euros. Épargne Foncière comptait ainsi au 31 décembre 2020 plus de 37 000 associés. Depuis sa création, en 1968, Épargne Foncière a régulièrement accueilli de nouveaux capitaux qui lui ont permis de constituer un patrimoine de qualité. Celui-ci se renforce et se renouvelle chaque année mais il s'adapte également aux nouvelles exigences des occupants. Environ 60 % du patrimoine de la SCPI a été acquis au cours des 5 dernières années. Le portefeuille d'Épargne Foncière possède historiquement une allocation parisienne importante (28%), mais au cours des dernières années il s'est également ouvert aux principaux marchés européens (9 %) et à des secteurs immobiliers de diversification : tels que les résidences gérées et l'hôtellerie (6,5 %).

Ce succès commercial renouvelé lui a permis de réaliser pas moins de 14 investissements en 2020 pour plus de 449 millions d'euros.

Épargne Foncière a entre autres diversifié son portefeuille en investissant 23 millions d'euros dans deux nouveaux actifs situés aux Pays-Bas, environ 41 millions d'euros dans un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 272 000 m<sup>2</sup> et a également acquis 3 résidences hôtelières en VEFA<sup>(1)</sup>.

Pour accompagner cette politique d'investissement, la SCPI a eu recours au financement bancaire – très attractif actuellement – qui représente désormais près de 21 % de la valeur d'acquisition des actifs en portefeuille au 31 décembre 2020.

L'arbitrage de 12 actifs représentant près de 15 000 m<sup>2</sup> pour un montant total de 36,5 millions d'euros, a permis de résorber près de 2 800 m<sup>2</sup> vacants.

L'activité locative est restée soutenue en 2020 avec d'importantes prises à bail, dont notamment :

- Plus de 2 000 m<sup>2</sup> dans la Coupole à Paris 14<sup>e</sup> – Quote-part 100 %
- Plus de 2 000 m<sup>2</sup> dans le Capella à Clichy-la-Garenne (92) – Quote-part 100 %
- Près de 4 000 m<sup>2</sup> dans le Front Office à Asnières-sur-Seine (92) – Quote-part 35 %
- Le renouvellement d'un bail commercial 3/6/9 ans avec Go Sport à Nantes (44) pour plus de 3 000 m<sup>2</sup> – Quote-part 100 %

Ainsi, la situation locative de votre SCPI est restée parfaitement stable, avec un taux d'occupation physique annuel qui s'affiche en hausse et au très bon niveau de 93,1 % (vs 92,8 en 2019), le taux d'occupation financier annuel moyen est resté stable pour sa part à 91,3 % (vs 91,2 % en 2019).

La qualité du patrimoine et sa bonne occupation, mais aussi le travail d'accompagnement des locataires effectué tout au long de l'année par les équipes d'asset management de La Française REM, auront permis à la SCPI Épargne Foncière de traverser l'exercice 2020 sans diminuer sa distribution (36,36 euros par part). L'évolution favorable du recouvrement des loyers aura en effet permis de distribuer au 4<sup>e</sup> trimestre 2020, l'équivalent du mois non distribué au deuxième trimestre 2020, avec néanmoins un prélèvement effectué sur les réserves de la SCPI. Le taux de distribution 2020 atteint donc 4,40 %, conforme aux prévisions en début d'année et ce indépendamment de la survenance de la crise sanitaire.

Sur le plan de la valorisation du patrimoine, les valeurs d'expertise ont également bien résisté puisqu'à périmètre constant, celles-ci affichent une hausse de 1,49 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation de la SCPI, au 31/12/2020, ressort quant à elle à 778,75 euros par part, en légère contraction sous les effets principaux des droits d'acquisition payés sur les nouveaux actifs et de la consommation des réserves liée à la distribution. La valeur de souscription de la part d'Épargne Foncière n'a pas connu de modification et est demeurée fixée à 827 euros.

En 2021, la crise sanitaire se prolongera au moins sur le premier semestre, et votre société de gestion poursuivra ses meilleurs efforts afin de limiter au mieux les effets de celle-ci sur votre SCPI. Au-delà du dynamisme souvent souligné d'Épargne Foncière, le nouvel exercice sera également une année remarquable dans l'histoire de la SCPI, puisque marqué par la fusion absorption des SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège par Épargne Foncière. La fusion a été approuvée par les associés des 4 SCPI lors des assemblées générales du 15 janvier 2021 et définitivement autorisée par l'AMF le 16/03/2021. Épargne Foncière devient ainsi la plus importante SCPI du marché avec plus de 4,3 milliards d'euros de capitalisation et gagne en puissance financière et immobilière pour affronter les importants défis des prochaines années : celui de la relance économique bien sûr, mais aussi celui de la transition vers un immobilier plus durable et moins émetteur de CO<sub>2</sub>.

(1) VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

|                                      |                 |                                                        |        |
|--------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------|--------|
| Capital effectif                     | 555 158 358 €   | Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM)** | 4,40 % |
| Nombre de parts                      | 3 628 486       | Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020*** | 2,10 % |
| Capitalisation                       | 3 000 757 922 € |                                                        |        |
| Nombre d'associés                    | 37 264          |                                                        |        |
| Valeur de réalisation                | 778,75 €        | <b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>               |        |
| Prix de souscription                 | 827,00 €        | 5 ans                                                  | 4,56 % |
| Valeur de retrait (Prix net vendeur) | 764,98 €        | 10 ans                                                 | 5,25 % |
| Distribution de l'exercice 2020*     | 36,36 €         | 15 ans                                                 | 7,98 % |

\* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

\*\* Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

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

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

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

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

|                                                                                                         | 2020             | 2019             | Global 2020      | Par part 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| <b>Compte de résultat au 31 décembre</b>                                                                |                  |                  |                  |               |
| Produits de la SCPI                                                                                     | 198 979 826,37   | 181 886 908,48   |                  |               |
| dont loyers                                                                                             | 94 525 726,22    | 93 053 627,48    |                  |               |
| Total des charges                                                                                       | 93 137 932,68    | 87 466 640,77    |                  |               |
| Résultat                                                                                                | 105 841 893,69   | 94 420 267,71    |                  |               |
| Distribution                                                                                            | 122 806 726,18   | 104 727 249,22   |                  |               |
| <b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>                                |                  |                  |                  |               |
| Capital social                                                                                          | 555 158 358,00   | 500 336 622,00   |                  |               |
| Total des capitaux propres                                                                              | 2 432 088 997,95 | 2 176 551 674,03 |                  |               |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés                               | 2 631 981 827,78 | 2 321 825 707,63 |                  |               |
| <b>Autres informations</b>                                                                              |                  |                  |                  |               |
| Bénéfice                                                                                                |                  |                  | 105 841 893,69   | 31,49*        |
| Distribution                                                                                            |                  |                  | 122 806 726,18   | 36,36*        |
| <b>Patrimoine</b>                                                                                       |                  |                  |                  |               |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)                                      |                  |                  | 3 424 618 791,05 | 943,81        |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières |                  |                  | 3 023 008 012,66 | 833,13        |
| Valeur comptable                                                                                        |                  |                  | 2 432 088 997,95 | 670,28        |
| Valeur de réalisation                                                                                   |                  |                  | 2 825 691 335,78 | 778,75        |
| Valeur de reconstitution                                                                                |                  |                  | 3 292 393 533,30 | 907,37        |

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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

## VALEUR COMPTABLE

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

|                                                                 | En euros                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Valeur immobilisée des acquisitions                             | 2 631 981 827,78        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (199 892 829,83)        |
| <b>Valeur comptable</b>                                         | <b>2 432 088 997,95</b> |
| <b>Valeur comptable ramenée à une part</b>                      | <b>670,28</b>           |

## VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

|                                                                      | En euros                |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières | 3 023 008 012,66        |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (197 316 676,88)        |
| <b>Valeur de réalisation</b>                                         | <b>2 825 691 335,78</b> |
| <b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>                      | <b>778,75</b>           |

## VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

|                                                    | En euros                |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| Valeur de réalisation                              | 2 825 691 335,78        |
| Frais d'acquisition des immeubles                  | 219 772 682,52          |
| Commission de souscription                         | 246 929 515,00          |
| <b>Valeur de reconstitution*</b>                   | <b>3 292 393 533,30</b> |
| <b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b> | <b>907,37</b>           |

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

|                                                 | Nombre  | En % du nombre total de parts émises |
|-------------------------------------------------|---------|--------------------------------------|
| Parts nouvelles                                 | 358 312 | 9,87 %                               |
| Parts retirées avec contrepartie                | 59 286  | 1,63 %                               |
| Parts cédées de gré à gré                       | 741     | 0,02 %                               |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 27 752  | 0,76 %                               |
| Parts en attente de retrait au 31/12/2020       | -       | -                                    |

Sous l'effet d'une nouvelle collecte nette de capitaux de plus de 294 millions d'euros, la capitalisation de la SCPI Épargne Foncière a atteint et dépassé les 3 milliards d'euros au terme de l'exercice, en hausse de 13,3 %. Les nouvelles ressources issues des souscriptions ont rendu possible de belles opportunités d'investissement immobilier tant en France qu'en Europe (cf. page suivante). La fluidité du marché des parts et la stabilité du nombre des demandes de retrait (1,63 %) confirme l'attachement des épargnants à leur investissement.





# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ZOOM SUR LE PATRIMOINE



### SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN DIRECT

**214**

NOMBRE D'IMMEUBLES VIA DES SCI

**92**

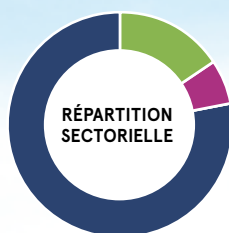
SURFACE EN EXPLOITATION

**672 070 m<sup>2</sup>**

STOCK DE LOCAUX VACANTS

**50 748 m<sup>2</sup>**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2020



Bureaux

**77,87 %**

Commerces

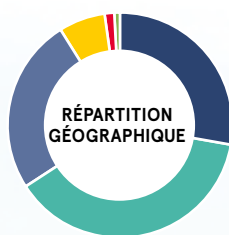
**15,60 %**

Résidences gérées

**6,52 %**

Entrepôts

**0,01 %**



Paris

**28,00 %**

Île-de-France

**38,06 %**

Régions

**25,30 %**

Allemagne

**6,55 %**

Pays-Bas

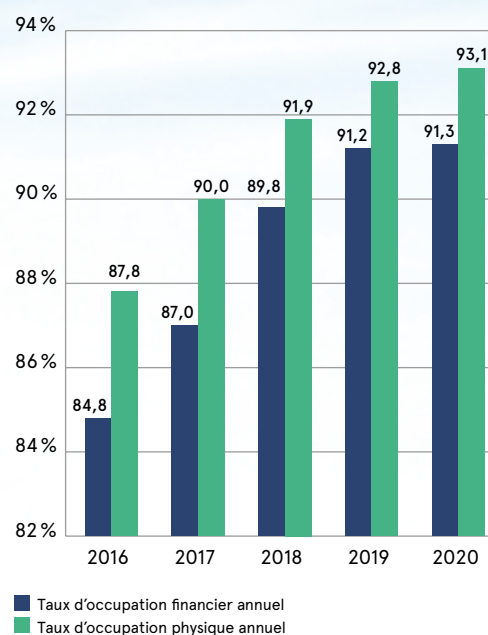
**1,46 %**

Irlande

**0,63 %**

### 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 :

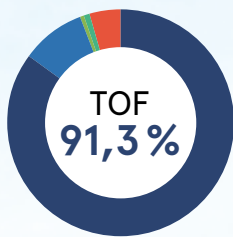


**Rappel :** Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

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

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

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



#### LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation  
Financier

91,3 %

Sous franchise  
de loyer

3,8 %

#### LOCAUX VACANTS

Sous promesse  
de vente

0,1 %

En cours de  
restructuration

0,4 %

En recherche  
de locataire

4,5 %

### CONCENTRATION LOCATIVE

716  
locataires

100 %  
des loyers

Top 20  
des locataires

28 %  
des loyers

5

principaux locataires

9 %

des loyers



NEWTOWN SQUARE

2,0 %

ZALANDO

1,9 %

AIRBUS

1,8 %

MONOPRIX  
EXPLOITATION

1,8 %

CASTORAMA FRANCE

1,5 %

### DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne  
des baux restant  
à courir

5,6 ans

Loyers 2020  
déjà sécurisés  
pour 2021

79 %

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

| Actifs immobiliers                                               | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Center Parcs<br>Park Allgäu - Leutkirch<br>Im Allgäu - Allemagne | 16,2                                 |
| Résidence<br>Services Seniors<br>Quincy-sous-Sénart (91)         | 14,8                                 |
| World Rugby House<br>Dublin - Irlande                            | 13,7                                 |
| Gustav<br>Heinemann-Ring<br>Munich - Allemagne                   | 12,0                                 |
| RSS Les Jardins<br>d'Arcadie<br>Lorient (56)                     | 11,8                                 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020, Épargne Foncière a réalisé  
des investissements  
pour un montant immobilier de

**449 M€ HT AEM\***

**285,5 M€**  
pour des acquisitions en direct

**111,5 M€**  
pour des acquisitions via des SCI,  
financées par des participations de votre SCPI  
à des augmentations de capital  
et la mise en place d'emprunts par les SCI

**52 M€**  
pour des acquisitions via des OPCI

## INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

### 35510 CESSON-SÉVIGNÉ ATRIUM - 2 RUE CLAUDE CHAPPE

Bénéficiant d'une très bonne situation et visibilité au sein de la ZAC des Champs Blancs à Cesson-Sévigné, l'actif est situé à 3 minutes à pieds de la future station de métro Atalante dont la livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2021. Composé de 3 bâtiments, l'actif développe une surface de 8 109 m<sup>2</sup>. Le bâtiment A a été livré au 3<sup>e</sup> trimestre 2018, les bâtiments B et C au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. À la livraison, il était loué à 93 % à 5 locataires (Regus, Synetis, Conserto, Ausy et Solocal). Cet actif a été acquis pour 25,6 M€ AEM\*.

Surface : **8 109 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **25 593 400 €**

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

Signature : **24/04/2020**

#### BUREAUX



<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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

### 67000 STRASBOURG 11 RUE DE LA NUÉE BLEUE

Situé dans l'hyper centre-ville de Strasbourg, à proximité de la Place Kléber et de la Cathédrale. L'hôtel 5\*, est une reconversion de l'ancien Hôtel de Police, à proximité directe des rues commerçantes. L'actif possède une excellente desserte avec un accès rapide à l'autoroute A4 ainsi qu'à 3 lignes de bus et au tram. Ce projet hôtelier sera livré au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 et développera 6 664 m<sup>2</sup> de surface utile soit 116 chambres. Il sera exploité via un bail ferme de 12 ans par une filiale de la société Sogeha, un groupe spécialisé en hôtellerie. Cet actif a été acquis pour 37,8 M€ AEM\*.

Surface : **6 664 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **37 777 800 €**

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

Signature : **29/04/2020**

#### HÔTELLERIE



### 06000 NICE LE GRAND ANGLE - BOULEVARD RENÉ CASSIN

Situé sur le Boulevard René Cassin, dans le Quartier Grand Arénas, à proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur, cette résidence hôtelière bénéficie d'une excellente desserte par le tramway et la Gare Nice Saint-Augustin situés au pied de la résidence. L'ensemble immobilier se trouve à 650 m de la Promenade des Anglais et l'autoroute A8 se situe à 2 km. Acquis en VEFA, cet immeuble sera livré au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et développera 4 626 m<sup>2</sup> dont 3 959 m<sup>2</sup> de surface habitable comprenant 129 lots. Il est entièrement pré-loué à Odalys avec une durée d'engagement ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 22,4 M€ AEM\*.

Surface : **4 626 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **22 404 400 €**

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

Signature : **25/06/2020**

#### HÔTELLERIE





### 06560 VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS – 1047 ALLÉE PIERRE ZILER

Situé dans la commune de Sophia-Antipolis, à proximité de l'A8 reliant Antibes, Cannes et Nice, l'actif se trouve à environ 15 minutes de l'aéroport de Nice Côte d'Azur. Livré en 2016, cet immeuble développe 3 906 m<sup>2</sup> et comprend 155 places de parking dont 10 PMR. Il est entièrement loué à 4 locataires avec une WALB\*\* de 2,9 ans. Cet actif a été acquis pour 12,4 M€ AEM\*.

Surface : **3 906 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **12 444 000 €**

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

Signature : **26/06/2020**

#### BUREAU



### 75015 PARIS THE REASON HOTEL – 35 BOULEVARD VICTOR

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un boutique hôtel haut de gamme de 4 étoiles de 3 530 m<sup>2</sup> qui sera développé par Mata Capital. Il sera situé en face du Parc des Expositions, de la Porte de Versailles, du Dôme de Paris – Palais des Sports et proche de la future Tour Triangle, mais aussi à proximité de la zone tertiaire d'Issy-les-Moulineaux et ses nombreux sièges sociaux. Il offrira 89 chambres standard, 2 suites au dernier étage, 4 chambres PMR, 10 chambres familiales, ainsi qu'une réception, deux espaces de restauration, un bar lounge et un espace bien-être. Exploité par Suitcase Hospitality, filiale du Groupe Legendre, la durée ferme du bail à la livraison sera de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 42,8 M€ AEM\*.

Surface : **3 530 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **42 807 600 €**

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

Signature : **29/07/2020**

#### HÔTELLERIE



<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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

\*\*\* WALB : durée résiduelle des baux.

### 75017 PARIS MAILLOT 2000 – 253 BOULEVARD PEREIRE

Il s'agit de l'acquisition de deux plateaux de bureaux (R+2 et R+3) de l'immeuble Maillot 2000 dans lequel nous sommes déjà copropriétaires. L'actif est très bien situé à 150 m de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 va renforcer la desserte de ce site déjà excellente. Entièrement loué à Forco/Opcommerce, cette acquisition porte sur 2 142 m<sup>2</sup> et 68 emplacements de stationnement. Cet actif a été acquis pour 29,9 M€ AEM\*.

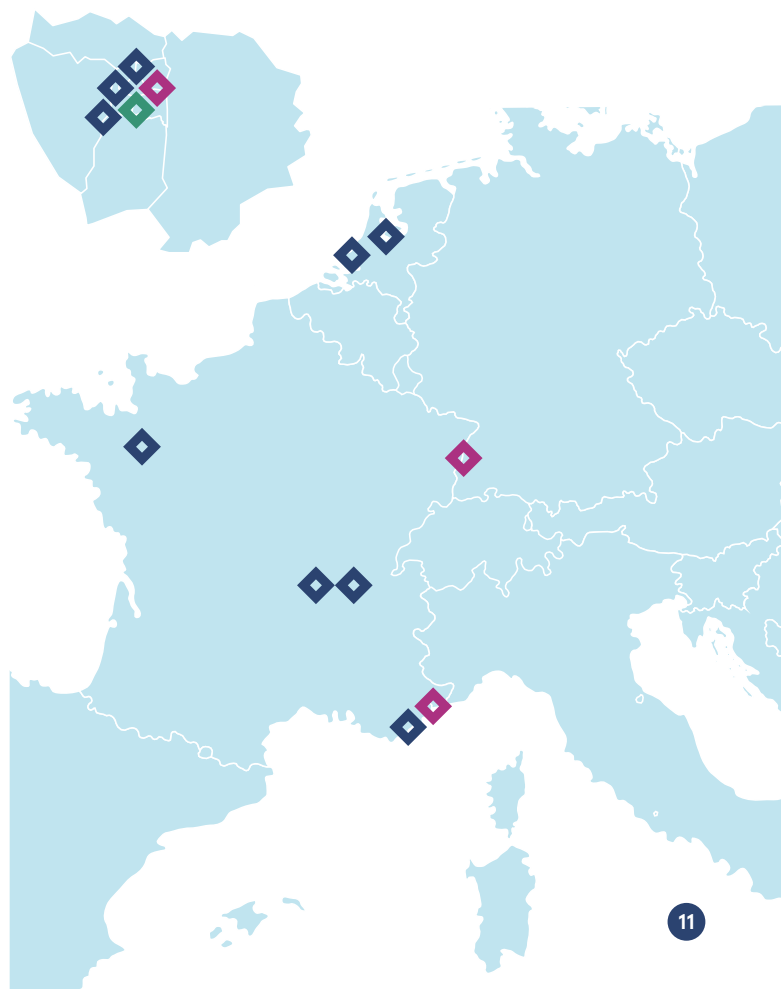
Surface : **2 142 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **29 915 357 €**

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

Signature : **10/09/2020**

#### BUREAU





# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## 75017 PARIS 3/5 RUE D'HÉLIOPOLIS

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 1 000 m<sup>2</sup> situé à Paris dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement. Certifiée Breeam Very Good, cette restructuration est située à proximité immédiate de la Porte de Champerret et de la Place Pereire desservies par le métro et le RER. L'acquisition porte sur un volume comprenant des logements et des surfaces de service. Loué intégralement à Colonies, un des leaders français du coliving, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans. Cet actif a été acquis pour 11,7 M€ AEM\*.

Surface : **1 000 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **11 717 370 €**

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

Signature : **17/09/2020**

### RÉSIDENTIEL



## 69100 VILLEURBANNE 17/19 AVENUE ALBERT EINSTEIN

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles situés à Villeurbanne. L'ensemble immobilier, développé par Sogelym-Dixence, est composé de 2 bâtiments dédiés à 2 locataires différents : Dalkia et CESI et dont les surfaces sont respectivement de 9 290 m<sup>2</sup> et 5 422 m<sup>2</sup>. Ces deux immeubles sont situés en face du campus universitaire de la Doua et de la station de tramway Croix Luizet. L'environnement direct attire de nombreuses entreprises nationales et internationales dans les domaines des technologies comme Solutec, Ubisoft ou encore le CNRS. La livraison des deux immeubles est prévue pour février et juin 2021. Cet actif a été acquis pour 67,6 M€ AEM\*.

Surface : **14 712 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **67 561 000 €**

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

Signature : **14/10/2020**

### BUREAU



## 69100 VILLEURBANNE LE PATIO – 35 RUE LOUIS GUERIN

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement restructuré à neuf par Covivio situé à Villeurbanne en limite du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon à proximité du Parc de la Tête d'Or et à 500 m de la station de la ligne 1 du tramway « le Tonkin ». Cet ensemble immobilier développe 12 760 m<sup>2</sup> en R + 6 avec 210 places de parkings. Les plateaux sont d'environ 2 500 m<sup>2</sup> mais sont divisibles jusqu'à 700 m<sup>2</sup> environ, ils sont traversants avec des vitrages toute hauteur. Cet actif a été acquis pour 58,8 M€ AEM\*.

Surface : **12 760 m<sup>2</sup>**

Investissement de la SCPI : **35 300 078 €**

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

Signature : **20/11/2020**

### BUREAU



### INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

## 75017 PARIS VISION 17 – 13 BOULEVARD DU FORT DE VAUX

Situé le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Asnières et la Porte de Clichy, l'immeuble bénéficie d'une remarquable visibilité ainsi que d'une bonne desserte par les transports en commun avec la ligne T3 du tramway à 500 m, la ligne 13 du métro et le RER C, Porte de Clichy, à 800 m. Elle s'enrichira à partir de la rentrée 2020 de la connexion avec la ligne 14 du Grand Paris. Vision 17 est un immeuble de bureaux en R+5 sur un rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol d'une surface totale de 10 097 m<sup>2</sup>. Il dispose d'un restaurant d'entreprise, d'une cafétéria, d'une salle de fitness, de 253 emplacements de parking et de 17 places de vélos. Il est loué à 100 % à Rexel qui en a fait son siège France. Cet actif a été acquis pour 118,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 51 %.

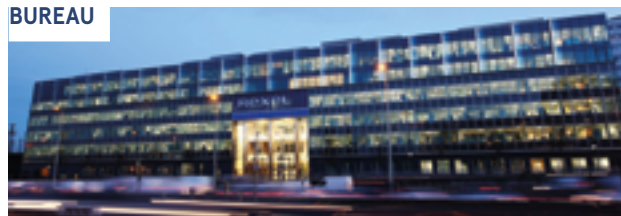
Surface : **10 097 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **23 880 000 €**

**Au 31/12/2020, la SCPI Épargne Foncière détient 40 % de la SCI LF Vision 17.**

Signature : **06/03/2020**

### BUREAU



<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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

### 92240 MALAKOFF 55 BOULEVARD CHARLES DE GAULLE

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 22 188 m<sup>2</sup> situé à Malakoff dans la première couronne sud de Paris, au pied du métro Malakoff - Plateau de Vanves (ligne 13 Saint-Denis - Montrouge). Le secteur attire de grands utilisateurs de renommée nationale et internationale tels qu'EDF, Orange, Crédit Agricole, Sanofi, Chronopost, Pfizer, Compass. Cet ensemble immobilier élevé en R+7 comprendra 200 emplacements de stationnement pour voitures et 30 pour motos. La livraison est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2021. L'opération sera certifiée HQE Très Performant, « Well » niveau Gold et labellisée Effinergie +. Loué à Safran, l'actif bénéficie d'un bail de 9 ans ferme à partir de sa livraison. Cet actif a été acquis pour 195,2 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 41 %.

Surface : **22 188 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **22 900 650 €**

**Au 31/12/2020, la SCPI Épargne Foncière détient 21 % de la SCI Malakoff Danton.**

Signature : **21/07/2020**

#### BUREAU



### LA HAYE – PAYS-BAS 71 ANNA VAN SAKSENLAAN

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à La Haye, dans le Beatrixkwartier qui attire de nombreux grands comptes et entreprises internationales. Il bénéficie d'une excellente desserte avec la gare Laan Van Noi à 5 minutes qui relie le quartier à la gare centrale en 5 minutes également. L'immeuble développe une surface de 9 324 m<sup>2</sup> et offre des prestations de qualité, divisé en deux par un grand atrium qui sert de hall d'accueil avec plusieurs passerelles. Récemment rénové, il offre des grands plateaux lumineux d'environ 1 600 m<sup>2</sup>. L'actif est loué intégralement à FMO (banque d'entrepreneuriat néerlandaise détenue à 51 % par l'État et à 42 % par des banques néerlandaises). Cet actif a été acquis pour 43,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

Surface : **9 324 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **6 572 066 €**

**Au 31/12/2020, la SCPI Épargne Foncière détient 30 % de la SCI LF Netherland Office.**

Signature : **22/12/2020**

#### BUREAU



## INVESTISSEMENTS VIA SCI EN EUROPE

### AMSTERDAM – PAYS-BAS 16 DANZIGERKADE

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 6 812 m<sup>2</sup> situé à Amsterdam dans le quartier de Houthavens sur une presqu'île du port au nord d'Amsterdam à 15 minutes de la gare centrale de la ville. Il s'agit d'un écoquartier récent entièrement aménagé destiné aux entreprises évoluant dans le secteur de la création comme Tommy Hilfiger ou Hugo Boss. Livré en 2018, cet immeuble élevé en R+6 comprend également 55 emplacements de parkings dont 6 en extérieur. Loué à 5 locataires, l'actif bénéficie d'une durée de bail résiduelle ferme moyenne de 5,2 ans. Cet actif a été acquis pour 33,4 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

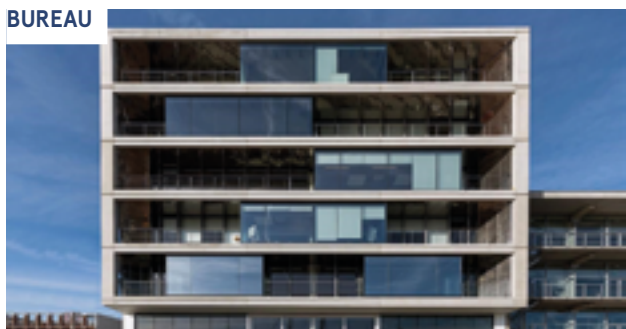
Surface : **6 812 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **10 050 204 €**

**Au 31/12/2020, la SCPI Épargne Foncière détient 30 % de la SCI LF Netherland Office.**

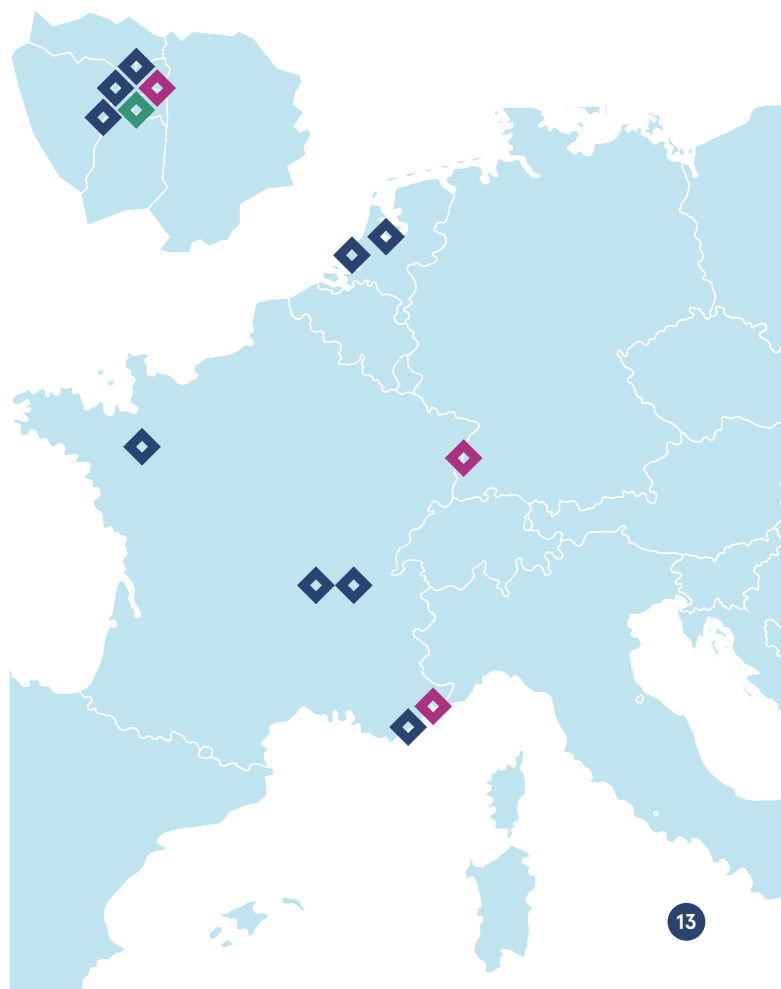
Signature : **10/08/2020**

#### BUREAU



<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## INVESTISSEMENTS EN COMMERCE VIA L'OPCI LF CROSSROADS

Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m<sup>2</sup>. Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le II<sup>e</sup> arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. L'OPCI LF Crossroads détenu intégralement par des SCPI La Française a acquis 9,84 % de cette opération pour 142,4 M€ AEM\* financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

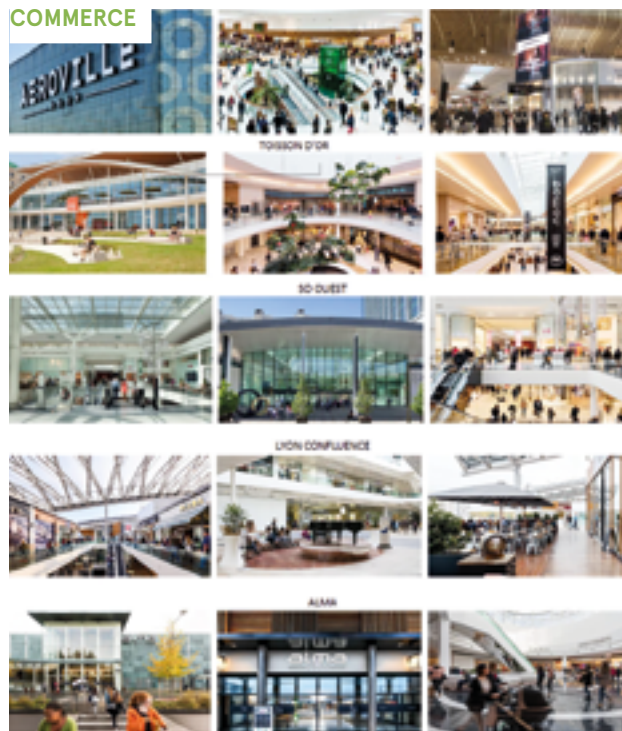
Surface : **271 747 m<sup>2</sup>**

Apport en capital de votre SCPI : **21 064 126 €**

**Au 31/12/2020, la SCPI Épargne Foncière détient 29 % de l'OPCI LF Crossroads.**

Signature : **29/05/2020**

### COMMERCE



<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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

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

### RÉSIDENCE GÉRÉE



Le fonds LF Immo Tourisme lancé en 2019 cible des hôtels 3 et 4 étoiles, des résidences de tourisme, des villages vacances et des campings 4 et 5 étoiles. La taille cible du portefeuille est de 250 M€. Les investissements portent sur des actifs existants et en VEFA situés dans des zones culturelles et urbaines ainsi qu'à la mer et à la montagne. La valeur liquidative de OPCI LF Immo Tourisme au 31/12/2020 est de 349,88 €/part pour un actif net de 25 991 772 €.

Descriptif : **Portefeuille en cours de constitution avec 5 actifs acquis en 2019 et 2020**

Montant de la participation : **10 550 000,00 € AEM\***

QP dans l'OPCI<sup>(1)</sup> : **26,90 %**

<sup>1</sup> Quote-part détenue par la SCPI.

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



## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

| Date de cession      | Adresse                                                                 | Type | QP SCPI* (%) | Surface utile (m²)<br>QP SCPI * | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle 31/12/2019 (euros) | Valeur d'expertise HD 31/12/2019 (euros) | Prix de cession brut (euros) |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------------------------|--------------|--------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| 05/02/20             | 1-11 allée des Palombes<br>77185 LOGNES                                 | BUR  | 33           | 1 310                           | 1 310        | 29/06/04           | 2 265 813                             | 429 113                                  | 511 500                      |
| 11/02/20             | Rue des Halles<br>45000 ORLÉANS                                         | COM  | 100          | 40                              | 40           | 29/06/17           | 49 136                                | 59 200                                   | 59 200                       |
| 29/04/20             | Carrefour Market - 11 avenue François<br>Mitterrand - 56700 HENNEBONT   | COM  | 100          | 4 177                           | -            | 27/12/11           | 4 041 069                             | 4 300 000                                | 4 500 000                    |
| 13/05/20             | 4 allée du Commerce<br>Zac Cap Sud - 36250 SAINT-MAUR                   | COM  | 100          | 851                             | 851          | 23/04/01           | 894 358                               | 500 000                                  | 500 000                      |
| 07/08/20             | Carrefour Market - 1 avenue des Portes<br>Occitanes - 03800 GANNAT      | COM  | 100          | 3 522                           | -            | 27/12/11           | 2 829 804                             | 1 625 000                                | 1 438 449                    |
| 10/09/20             | Le Chevaleret - 83-85 boulevard Vincent<br>Auriol - 75013 PARIS         | BUR  | 100          | 3 170                           | -            | 30/03/76           | 6 923 503                             | 16 030 000                               | 22 500 000                   |
| 30/09/20             | Paris Danton<br>91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS                 | ENT  | 60           | 582                             | -            | 08/12/16           | 2 781 500                             | 2 705 974                                | 2 927 516                    |
| 12/10/20             | Grand Frais - 16 avenue des Peupliers<br>13920 SAINT-MITRE LES REMPARTS | TER  | 100          | -                               | -            | 28/06/13           | 2 400                                 | -                                        | 2 000                        |
| 19/10/20             | 19-21 rue Buot<br>75013 PARIS                                           | BUR  | 100          | 291                             | 291          | 08/05/73           | 541 194                               | 1 320 000                                | 1 882 500                    |
| 01/12/20             | 3-5 rue Broussais<br>75014 PARIS                                        | BUR  | 100          | 180                             | 180          | 01/01/69           | 363 947                               | 820 000                                  | 945 000                      |
| 02/12/20             | 1-3 rue de la Durance<br>75012 PARIS                                    | BUR  | 100          | 99                              | 99           | 26/06/73           | 189 258                               | 430 000                                  | 765 000                      |
| 14/12/20             | 29 rue Nungesser et Coli<br>86100 CHATELLERAULT                         | COM  | 100          | 525                             | -            | 05/10/00           | 343 010                               | 400 000                                  | 470 000                      |
| <b>Total général</b> |                                                                         |      |              | <b>14 747</b>                   | <b>2 771</b> |                    | <b>21 224 992</b>                     | <b>28 619 287</b>                        | <b>36 501 165</b>            |

\* Quote-part détenue par la SCPI.







# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## GESTION LOCATIVE

### RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2020

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature                                        | Adresse                                                                                 | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble concernée (m²) | Surface concernée QP* (m²) (%) | Date d'effet                  | Locataires                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dont actifs en direct</b>                  |                                                                                         |      |                            |                                      |                                |                               |                                                                                                                                                                                                 |
| Location                                      | La Coupole - 100-104 Boulevard Montparnasse - 75014 PARIS                               | BUR  | 5 757                      | 2 101                                | 2 101<br>100 %                 | 10/2020                       | NEWTOWN SQUARE : bail commercial 6/9 ans                                                                                                                                                        |
| Renégociation                                 | Go Sport - 3 place de Bretagne 44000 NANTES                                             | COM  | 3 092                      | 3 092                                | 3 092<br>100 %                 | 01/2020                       | GO SPORT : nouveau bail commercial 6/9/10 ans                                                                                                                                                   |
| Location                                      | Front Office<br>12 à 16 Rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE                 | BUR  | 23 474                     | 4 019                                | 1 406<br>35 %                  | 01/2020<br>08/2020<br>09/2020 | INGENIERIE ET COMMUNICATION : bail commercial 6/9 ans sur 151 m²<br>HYGECO : bail commercial 3/6/9 ans sur 250 m²<br>CHAUVIN ARNOUX : bail commercial 9 ans sur 1 005 m²                        |
| Renouvellement                                | Espace Belledonne - Bât B<br>20 rue Lavoisier Inovalée<br>38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN | BUR  | 2 617                      | 1 432                                | 1 432<br>100 %                 | 08/2020                       | MOODY'S ANALYTICS : avenant de renouvellement pour 1 bail sur chacun des bâtiments 3/6/9 ans                                                                                                    |
| Renouvellement                                | Espace Belledonne - Bât A<br>10 rue Lavoisier Inovalée<br>38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN | BUR  | 2 836                      | 439                                  | 439<br>100 %                   | 08/2020                       | MOODY'S ANALYTICS : avenant de renouvellement pour 1 bail sur chacun des bâtiments 3/6/9 ans                                                                                                    |
| Location<br>Renouvellement<br>Renégociation   | Le Malesherbes<br>102 à 116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                   | BUR  | 10 162                     | 1 690                                | 846<br>50 %                    | 01/2020<br>07/2020<br>09/2020 | TIMEONE PERFORMANCE : bail commercial 4/6/9 ans sur 553 m²<br>KALITA : renouvellement 6/9 ans sur 147 m²<br>Départ de NAXCO, entrée de WISPER : sur 146 m² bail 3/6/9 ans                       |
| Location<br>Renouvellement                    | Le Capella - 84 rue de Villeneuve<br>92110 CLICHY-LA-GARENNE                            | BUR  | 6 334                      | 2 253                                | 2 253<br>100 %                 | 11/2020<br>07/2020            | THYSSENKRUP : bail commercial sur 1 188 m² 3/6/9/10 ans<br>Renouvellement du bail de ECRITEL : sur 1 065 m² 3/6/9 ans                                                                           |
| Location                                      | 178 rue de Courcelles<br>75017 PARIS                                                    | BUR  | 285                        | 285                                  | 285<br>100 %                   | 02/2020                       | FONCIA PARIS RIVE DROITE : bail commercial 3/6/9 ans                                                                                                                                            |
| Location                                      | 7 bis av de l'Hurepoix - ZAC de la Croix Blanche - 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS      | COM  | 944                        | 944                                  | 944<br>100 %                   | 09/2020                       | KING JOUET : bail commercial 6/9/10 ans                                                                                                                                                         |
| Location<br>Renégociation                     | Le Colombo - 6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA                                    | BUR  | 7 981                      | 1 802                                | 901<br>50 %                    | 01/2020<br>10/2020<br>12/2020 | EXTERION MEDIA : bail commercial 3/6/9 ans sur 251 m²<br>PLANET CARDS : bail commercial 6/9 ans sur 198 m²<br>Entrée de NXO après le départ de LIEHBERR : sur 453 m² bail commercial 3/6/9 ans. |
| Location                                      | Le Rubix<br>6-8 rue du 4 Septembre<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                         | BUR  | 2 112                      | 283                                  | 283<br>100 %                   | 07/2020                       | SICEM : bail commercial 6/9 ans                                                                                                                                                                 |
| Location                                      | Le Sadena<br>34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE                    | BUR  | 13 042                     | 738                                  | 443<br>60 %                    | 09/2020                       | SIMPLON : bail commercial 3/6/9 ans                                                                                                                                                             |
| Location                                      | Le Swam - Avenue le Corbusier<br>59000 LILLE                                            | BUR  | 6 119                      | 866                                  | 866<br>100 %                   | 04/2020<br>07/2020<br>10/2020 | GREENIZ : bail commercial 3/6/9 ans sur 280 m²<br>FEWLINES : bail commercial 3/6/9 ans sur 340 m²<br>HUB SALAD : bail commercial 10 ans dont 6 ferme sur 246 m²                                 |
| <b>Dont actifs détenus au travers de SCPI</b> |                                                                                         |      |                            |                                      |                                |                               |                                                                                                                                                                                                 |
| Renouvellement                                | Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS                           | BUR  | 20 590                     | 11 068                               | 3 983<br>35,99 %               | 07/2020                       | AGENCE SPATIALE EUROPEENNE : sur 1 897 m² 3/6/9 ans<br>CNES : sur 2 086 m² sur 3/6/9 ans                                                                                                        |
| Renouvellement                                | Rue des Halles<br>45000 ORLEANS                                                         | BUR  | 3 975                      | 978                                  | 391<br>40 %                    | 09/2020<br>10/2020            | 3 cessions de fonds de commerces concernant VISA (2 baux) et VIAN'D'ART.                                                                                                                        |

\* Quote-Part de la SCPI.

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

| Adresse                                                          | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface libérée de l'immeuble (m²) | Surface libérée QP* (m²) (%) | Date d'effet       | Commentaires                                                |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| 190 rue Championnet<br>75018 PARIS                               | BUR  | 5 424                      | 2 060                              | 2 060<br>100 %               | 09/2020            | CHAUVIN ARNOUX                                              |
| Plaine Espace<br>13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 ST DENIS | BUR  | 6 364                      | 5 187                              | 5 187<br>100 %               | 09/2020            | SOCIETE TATI                                                |
| Tour Aviso<br>49-51 Quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX          | BUR  | 10 996                     | 3 519                              | 2 111<br>60 %                | 02/2020<br>06/2020 | SONY EUROPE B.V sur 528 m²<br>COMPAGNIE OPTORG sur 1 583 m² |
| Le Print<br>6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS          | BUR  | 8 398                      | 1 451                              | 1 451<br>100 %               | 06/2020            | NESPRESSO FRANCE                                            |
| Central Gare<br>16 rue de Tournai - 59800 LILLE                  | BUR  | 4 936                      | 972                                | 972<br>100 %                 | 12/2019            | DEP59-DEPT NORD CON                                         |
| 46-52 rue Albert<br>75013 PARIS                                  | BUR  | 11 267                     | 553                                | 553<br>100 %                 | 11/2020            | S.A. L'HABITAT SOC.                                         |
| La Halle<br>88 rue Thomas Edison - 45400 SARAN                   | COM  | 1 155                      | 1 155                              | 1 155<br>100 %               | 07/2020            | SAS Cie EUROPEENNE                                          |
| 9006 avenue de la Foulée<br>77100 NANTEUIL LES MEAUX             | COM  | 1 036                      | 1 036                              | 1 036<br>100 %               | 07/2020            | S.A. LA HALLE                                               |

\* Quote-Part de la SCPI.

## VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 50 748 m² (42 080 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 7,65 millions d'euros par an.

|               |        |      |
|---------------|--------|------|
| Paris         | 8 403  | 17 % |
| Île-de-France | 26 844 | 53 % |
| Régions       | 14 853 | 29 % |
| Europe        | 648    | 1 %  |

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 concernent les locaux sis à :

| Adresse                                                                | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble vacante (m²) | Surface vacante QP* (m²) (%) | Commentaires                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 190 rue Championnet<br>75018 PARIS                                     | BUR  | 5 424                      | 2 351                              | 2 351<br>100 %               | Départ de CHAUVIN et TESTIME.                                                                                                                      |
| Plaine Espace - 13-15 avenue de la Métallurgie<br>93200 SAINT-DENIS    | BUR  | 6 364                      | 5 187                              | 5 187<br>100 %               | Travaux de rénovation en cours après le départ du locataire TATI.                                                                                  |
| Le Swam<br>Avenue le Corbusier - 59000 LILLE                           | BUR  | 6 119                      | 2 825                              | 2 825<br>100 %               | Composé de 152 m² de bureaux et de 2 509 m² de commerces et d'environ 1 64 m² de locaux type archives. Contact en cours sur des lots de commerces. |
| Le Print<br>6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS                | BUR  | 8 398                      | 1 811                              | 1 811<br>100 %               | Commercialisation en cours.                                                                                                                        |
| Tour Aviso A<br>49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX              | BUR  | 10 996                     | 2 347                              | 1 408<br>60 %                | Travaux de remise en état locatif en cours.<br>Bail SONY signé sur 2 plateaux vacants effet 07/2021.                                               |
| Clinique Isabelle - 24 boulevard du Château<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE | RESI | 3 723                      | 3 723                              | 3 723<br>100 %               | Poursuite des discussions avec la mairie, le promoteur et le locataire, en vue d'un dépôt de nouveau permis de construire.                         |
| 46-52 rue Albert<br>75013 PARIS                                        | BUR  | 11 267                     | 1 806                              | 1 806<br>100 %               | Une partie des lots vacants porte sur des réserves en sous-sol env. 1 253 m² + libération de L'HABITAT SOCIAL sur 553 m².                          |
| Le Sadena - 34-34 bis et 36 Rue Antoine Primat<br>69100 VILLEURBANNE   | BUR  | 13 042                     | 3 435                              | 2 061<br>60 %                | Commercialisation des surfaces à la division pour répondre à l'évolution de la demande.                                                            |
| Front Office - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | BUR  | 23 474                     | 4 277                              | 1 497<br>35 %                | Commercialisation en cours sur le solde des surfaces, réparti sur plusieurs niveaux.                                                               |
| 71-73 rue de la République<br>93200 SAINT-DENIS                        | COM  | 1 398                      | 1 398                              | 1 398<br>100 %               | Bail signé avec une pharmacie effet 05/2021, sous réserve de conditions suspensives liées aux travaux et autorisations administratives.            |

\* Quote-Part de la SCPI.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2020 au 29/06/2021) portent sur 10 101 m<sup>2</sup>, soit 1,50 % de la surface en exploitation (672 070 m<sup>2</sup>)

Les plus significatifs concernent :

| Adresse                                                      | Type | Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> ) | Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> ) | Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%) | Date d'effet       | Locataires                                                                 |
|--------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 190 rue Championnet<br>75018 PARIS                           | BUR  | 5 424                                   | 3 073                                            | 3 073<br>100 %                            | 12/2020            | PAREXEL. Prorogation sur 1 834 m <sup>2</sup> jusqu'à fin 02/2021          |
| La Coupole - 100-104 boulevard<br>Montparnasse - 75014 PARIS | BUR  | 474                                     | 474                                              | 474<br>100 %                              | 12/2020<br>06/2021 | ASSOCIATION IPEMED sur 169 m <sup>2</sup><br>DHATIM sur 305 m <sup>2</sup> |
| 58A Dessous des Berges<br>75013 PARIS                        | BUR  | 9 345                                   | 692                                              | 692<br>100 %                              | 02/2021<br>05/2021 | MERIC ASSOCIES sur 206 m <sup>2</sup><br>ARTIC sur 486 m <sup>2</sup>      |
| 58 rue Pierre Charron<br>75008 PARIS                         | BUR  | 368                                     | 368                                              | 368<br>100 %                              | 01/2021            | EVERMAPS. Locaux faisant l'objet de travaux de rénovation.                 |
| Angle rue Roger Camboulives<br>Basso Combo - 31000 TOULOUSE  | BUR  | 2 571                                   | 1 091                                            | 1 091<br>100 %                            | 06/2021            | SOCIÉTÉ POUR<br>L'INFORMATIQUE INDUSTRIELLE                                |

\* 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 1 477 807,09 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 2 754 736,21 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 276 929,12 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 4 748 225,27 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige avec le locataire Supermarché 91 G20. En raison de la privation de l'usage par ses clients d'une aire de stationnement située dans une copropriété d'habitation voisine et occupée par les résidents, le locataire sollicite le versement d'une indemnité

pour privation de jouissance (correspondant notamment au gain manqué retenu par l'expert sur 25 ans), la réalisation des travaux de clôture des parkings et le renouvellement de son bail avec une réduction de loyer de 20 %.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire avec le locataire Castorama (porte de Chevreuse à Coignières) qui réclamait une réduction de son loyer rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2016 date d'effet du renouvellement de son bail. Le rapport d'expert ayant conclu à une baisse significative de la valeur locative ainsi que le différentiel avec le loyer facturé avaient conduit à passer une provision à hauteur de 2 631 918,31 euros HT. Le jugement du 28 novembre 2019 a entériné la valeur locative retenue par l'expert, la restitution du trop-perçu a été effectuée et la provision reprise.





## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

2020

En euros

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Travaux réalisés                       | 13 176 691,29 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 2 576 152,95  |

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

## CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse                               | Ville       | Nature des travaux                                  | Coût HT (euros) |
|---------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| 71-73 rue de la République            | SAINT-DENIS | Travaux d'aménagement de la coque                   | 42 020,00       |
| 251 boulevard Péreire                 | PARIS       | Travaux réseaux Chauffage Ventilation Climatisation | 31 659,18       |
| 18 avenue Escadrille Normandie Niemen | BLAGNAC     | Isolation de la façade                              | 21 983,00       |
| 400 promenade des Anglais             | NICE        | Travaux réseaux Chauffage Ventilation Climatisation | 17 566,68       |

## TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                        | Ville    | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|--------------------------------|----------|--------------------|-----------------|
| 100-104 boulevard Montparnasse | PARIS    | Restructuration    | 3 855 819,12    |
| 61 avenue Jules Quentin        | NANTERRE | Restructuration    | 222 092,30      |
| 15 rue de Musset               | PARIS    | Restructuration    | 199 726,35      |
| 190 rue Championnet            | PARIS    | Restructuration    | 181 399,25      |

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                       | Ville               | Nature des travaux                                                                 | Coût HT (euros) |
|-------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 58A rue du Dessous des Berges | PARIS               | Participation aux travaux de DORIS Engineering, IFOCOP et CALVA EDI                | 785 822,89      |
| 2 rue Maurice Mallet          | ISSY-LES-MOULINEAUX | Participation aux travaux de CAPGEMINI                                             | 628 423,77      |
| 4 rue Eugène Renault          | MAISONS ALFORT      | Remise en état plateaux au R+3<br>Participation aux travaux de BPCE                | 345 284,95      |
| 7 ter cour Petites Ecuries    | PARIS               | Remise en état des locaux vacants au R+4 et création de sanitaires                 | 247 159,07      |
| 102 rue de Paris              | MASSY               | Remise en état des locaux vacants des RDC, 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> étage | 204 269,83      |

## TRAVAUX NON COUVERTS PAR LA PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                      | Ville        | Nature des travaux                                                                             | Coût HT (euros) |
|------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 190 rue Championnet          | PARIS        | Honoraires de mission : études de diagnostic et de programmation sur la totalité de l'immeuble | 139 592,48      |
| 33 avenue du Maine           | PARIS        | Appel de fonds syndic : maîtrise d'œuvre pour réhabilitation de la tour                        | 112 296,02      |
| Boulevard de l'Europe        | HAUDAINVILLE | Sécurisation toitures                                                                          | 108 538,26      |
| 168 rue d'Arnage             | LE MANS      | Audits arbitrage parcelles de terrain avec hangar<br>Réfection du hall d'entrée                | 36 189,15       |
| 1-3-5-7 avenue Saint-Exupéry | TOULOUSE     | Études pour reprise structure parking                                                          | 23 115,00       |

## TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse                       | Ville                     | Nature des travaux                                         | Coût HT (euros) |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------|
| 9006 avenue de la Foulée      | NANTEUIL-LES-MEAUX        | Renforcement de la charpente en bois                       | 70 198,40       |
| 49-51 quai de Dion Bouton     | PUTEAUX                   | Réfection de la coursive                                   | 66 782,84       |
| 58A rue du Dessous des Berges | PARIS                     | Retrait matériaux amiantés situés dans locaux vacants R+10 | 35 042,40       |
| 7 bis avenue de l'Hurepoix    | SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | Sécurisation de la propriété                               | 32 607,00       |
| 14 avenue des Olympiades      | FONTENAY-SOUS-BOIS        | Nettoyage des parties en pierre des façades                | 28 655,27       |



# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2020 à 3 424 618 791 euros, dont 2 279 920 680 euros d'actifs détenus en direct et 1 144 698 111 euros d'actifs détenus au travers de SCI/OPCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,49 % par rapport à l'exercice précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020 la surface du patrimoine d'Épargne Foncière détient une superficie acquise (VEFA inclus) 731 819 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



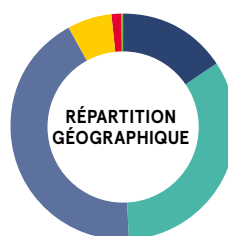
Bureaux  
67,52 %

Commerces  
25,00 %

Résidences gérées  
7,44 %

Entrepôts  
0,04 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Paris  
15,72 %

Île-de-France  
33,49 %

Régions  
42,98 %

Allemagne  
6,40 %

Pays-Bas  
1,18 %

Irlande  
0,23 %

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020\*

|                | Bureaux                 | Commerces             | Entrepôts         | Résidences gérées     | Total en €              | Total en %      |
|----------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|
| Paris          | 729 582 796,24          | 186 257 000,00        | 395 000,00        | 42 675 000,00         | 958 909 796,24          | 28,00 %         |
| Île-de-France  | 1 120 984 519,63        | 143 448 782,82        |                   | 39 070 239,06         | 1 303 503 541,51        | 38,06 %         |
| Régions        | 555 096 500,00          | 186 270 914,18        |                   | 125 002 422,04        | 866 369 836,22          | 25,30 %         |
| Allemagne      | 189 475 458,99          | 18 189 447,96         |                   | 16 704 000,00         | 224 368 906,95          | 6,55 %          |
| Irlande        | 21 635 210,14           |                       |                   |                       | 21 635 210,14           | 0,63 %          |
| Pays-Bas       | 49 831 500,00           |                       |                   |                       | 49 831 500,00           | 1,46 %          |
| <b>Total €</b> | <b>2 666 605 984,99</b> | <b>534 166 144,96</b> | <b>395 000,00</b> | <b>223 451 661,10</b> | <b>3 424 618 791,05</b> |                 |
| Total 2019     | 2 373 727 552,21        | 481 810 345,98        | 395 000,00        | 157 556 344,09        | 3 013 489 242,28        |                 |
| <b>Total %</b> | <b>77,87 %</b>          | <b>15,60 %</b>        | <b>0,01 %</b>     | <b>6,52 %</b>         |                         | <b>100,00 %</b> |

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



## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2020 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

|                                                                               | %       | M€     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Autorisation statutaire (en % de la dernière valeur d'acquisition des actifs) | 30,00 % | 965,33 |
| Dettes et engagements                                                         | 21,33 % | 686,49 |
| - Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,9 ans)             | 15,06 % | 484,51 |
| - Dont emprunts court terme                                                   | 1,91 %  | 61,38  |
| - Dont opérations immobilières en VEFA                                        | 4,37 %  | 140,60 |

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 117 % de la valeur des actifs.

\* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

### MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 24 juillet 2020, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement

bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI dont 25 % d'endettement bancaire, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

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

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

### CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2021 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

### FUSION

L'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2021 a approuvé l'opération de fusion qui consiste à ce qu'Épargne Foncière absorbe les patrimoines des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2. Cette fusion aura un effet comptable et fiscal rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Elle a obtenu le Visa de l'AMF en date du 16 mars 2021.

Pour mémoire, les parités retenues correspondent à 0,92 part d'Épargne Foncière pour une part de Multimobilier 2, de 1,02 part d'Épargne Foncière pour une part de Pierre Privilège et de 0,32 part d'Épargne Foncière pour une part d'Eurofoncière 2.

Conformément aux dispositions en vigueur il a été procédé, à l'issue de cette assemblée générale extraordinaire, à la détermination des valeurs suivantes qui ont été approuvées par votre conseil de surveillance en mars 2021 :

| Valeurs par part Épargne Foncière (post fusion et seule) | Post fusion au 01/01/2021 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Valeur comptable                                         | 682,81 €                  |
| Valeur de réalisation                                    | 779,17 €                  |
| Valeur de reconstitution                                 | 907,94 €                  |

### REGLEMENTATION DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 9 comme poursuivant un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique et la documentation précontractuelle de votre SCPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.



# 3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

## EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2021.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2024 appelée à statuer sur

les comptes de l'exercice 2023.

Nous vous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous aura été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

### PERSONNES PHYSIQUES :

#### Gérard BAUDIFFIER – 63 ans

Détenant : 160 parts

Demeurant à : Châtelleraut (86)

Profession / activité : Retraité, ancien cadre dans l'industrie aéronautique

Nombre de mandats CS SCPI : 4

Membre sortant Épargne Foncière.

#### Olivier BLICQ – 63 ans

Détenant : 93 parts

Demeurant à : Lille (59)

Profession / activité : Investisseur privé

Nombre de mandats CS SCPI : 13

Membre sortant Multimobilier 2, Eurofoncière 2, Secrétaire sortant Pierre Privilège.

#### Jean-Luc BRONSART – 66 ans

Détenant : 1 030 parts

Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)

Profession / activité : Investisseur immobilier, bailleur privé, loueur en meublé non professionnel.

Nombre de mandats CS SCPI : 44

Président sortant Épargne Foncière.

#### Michel CATTIN – 72 ans

Détenant : 142 parts

Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)

Profession / activité : Consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles.

Nombre de mandats CS SCPI : 18

Membre sortant Pierre Privilège.

#### Carine CHADUC – 47 ans

Détenant : 80 parts

Demeurant à : Epervay (51)

Profession / activité : Expert-Comptable.

Nombre de mandats CS SCPI : 2

Membre sortant Pierre Privilège.

#### Patrice CRETE – 76 ans

Détenant : 81 parts

Demeurant à : Paris (75)

Profession / activité : Retraité, Ancien cadre d'une société de gestion

Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

#### Matthieu CREVOISIER – 45 ans

Détenant : 150 parts

Demeurant à : Paris (75)

Profession / activité : Cadre dans un établissement public

Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

#### Bertrand de GELOES – 73 ans

Détenant : 457 parts

Demeurant à : Vannes (56)

Profession / activité : Chef d'entreprise dans les Transports

Nombre de mandats CS SCPI : 11

Membre sortant Multimobilier 2, Eurofoncière 2.

#### Philippe DELAUNAY – 72 ans

Détenant : 148 parts

Demeurant à : Courdimanche (95)

Profession / activité : Retraité, ancien ingénieur systèmes

Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

#### Philippe Georges DESCHAMPS – 60 ans

Détenant : 1 559 parts

Demeurant à : Puy-Sanières (05)

Profession / activité : Conseiller en épargne prévoyance et gestion de patrimoine

Nombre de mandats CS SCPI : 5

Secrétaire sortant Épargne Foncière, membre sortant Multimobilier 2, Pierre Privilège.

#### Bernard DESTOMBES – 72 ans

Détenant : 211 parts

Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)

Profession / activité : Commissaire aux Comptes retraité

Nombre de mandats CS SCPI : 2

Membre sortant Eurofoncière 2.

#### Eugénie DUFOR – 63 ans

Détenant : 90 parts

Demeurant à : Meudon (92)

Profession / activité : Cadre dans une société d'assurance-crédit

Nombre de mandats CS SCPI : 1

Membre sortant Épargne Foncière.

#### Daniel GEORGES – 63 ans

Détenant : 1 000 parts

Demeurant à : Dunkerque (67)

Profession / activité : Radiologue, Gérant de structures de soins

Nombre de mandats CS SCPI : 5

Membre sortant Épargne Foncière.

#### Claude GILLE – 57 ans

Détenant : 84 parts

Demeurant à : Agincourt (54)

Profession / activité : Retraité, ancien conseiller dans une société de télécommunication

Nombre de mandats CS SCPI : aucun.



**Alain INGREMEAU – 66 ans**

Détenant : 904 parts  
 Demeurant à : Saint-Savin (86)  
 Profession / activité : Vétérinaire retraité  
 Nombre de mandats : aucun  
 Membre sortant Multimmobilier 2.

**Arnaud LAFOURESSE – 64 ans**

Détenant : 192 parts  
 Demeurant à : Marckolsheim (67)  
 Profession / activité : Directeur d'Ecole  
 Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

**Salim MERAOUNA – 39 ans**

Détenant : 159 parts  
 Demeurant à : Suresnes (92)  
 Profession / activité : Cadre dirigeant d'un groupe prestataire de soins  
 Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

**Jacques MORILLON – 56 ans**

Détenant : 265 parts  
 Demeurant à : Massy (91)  
 Profession / activité : Ingénieur informatique, Investisseur privé  
 Nombre de mandats CS SCPI : 12  
 Membre sortant Épargne Foncière, Multimmobilier 2.

**Olivier PARIS – 52 ans**

Détenant : 209 parts  
 Demeurant à : Le Pecq (78)  
 Profession / activité : Président Directeur Général d'une société d'analyse financière  
 Nombre de mandats CS SCPI : 3  
 Membre sortant Épargne Foncière.

**François RINCHEVAL – 55 ans**

Détenant : 170 parts  
 Demeurant à : Chartres (28)  
 Profession / activité : Gestionnaire de patrimoine, investisseur et bailleur privé  
 Nombre de mandats CS SCPI : 10  
 Membre sortant Épargne Foncière, Pierre Privilège, Multimmobilier 2.

**PERSONNES MORALES :****AGEAS**

Détenant : 78 072 parts  
 Siège social : Paris la Défense (92)  
 RCS : Nanterre 352 191 167  
 Activité : Compagnie d'assurances  
 Nombre de mandats CS SCPI : 1.

**CREDIT MUTUEL ARKEA**

Détenant : 3 324 parts  
 Siège social : Brest (29)  
 RCS : Brest 775 577 018  
 Activité : Banque Mutualiste  
 Nombre de mandats CS SCPI : 2  
 Membre sortant Eurofoncière 2.

**AXA France VIE**

Détenant : 8 818 parts  
 Siège social : Nanterre (92)  
 RCS : Nanterre 310 499 959  
 Activité : Compagnie d'assurances  
 Nombre de mandats CS SCPI : 7  
 Membre sortant Épargne Foncière.

**Gabriel ROSNOBLET – 65 ans**

Détenant : 182 parts  
 Demeurant à : Limonest (69)  
 Profession / activité : Expert-comptable  
 Nombre de mandats CS SCPI : 1  
 Membre sortant Pierre Privilège.

**Eric SCHWARTZ – 60 ans**

Détenant : 150 parts  
 Demeurant à : Courbevoie (92)  
 Profession / activité : Dirigeant d'une société de conseil en fusion-acquisition  
 Nombre de mandats CS SCPI : 3.

**Franco TELLARINI – 71 ans**

Détenant : 1 016 parts  
 Demeurant à : grimaud (83)  
 Profession / activité : Retraité, ancien chef d'entreprise  
 Nombre de mandats CS SCPI : 3  
 Membre sortant Épargne Foncière, Multimmobilier 2.

**Damien VANHOUTTE – 70 ans**

Détenant : 96 parts  
 Demeurant à : Le Cateau (59)  
 Profession / activité : Conseiller en gestion de patrimoine  
 Nombre de mandats CS SCPI : 6  
 Président sortant Multimmobilier 2.

**Thierry VIAROUGE – 56 ans**

Détenant : 132 parts  
 Demeurant à : Draveil (91)  
 Profession / activité : Cadre dans un groupe bancaire  
 Nombre de mandats CS SCPI : 4.

**Éric VILLIERS – 65 ans**

Détenant : 318 parts  
 Demeurant à : Lège-Cap Ferret (33)  
 Profession / activité : Retraité, ancien agent général d'assurance  
 Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

**Max WATERLOT – 69 ans**

Détenant : 190 parts  
 Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)  
 Profession / activité : Ingénieur, expert honoraire  
 Nombre de mandats CS SCPI : 1.

**SCI MATIRA**

Détenant : 87 parts  
 Siège social : Corenc (38)  
 RCS : Grenoble 513 969 824  
 Activité : SCI familiale  
 Nombre de mandats CS SCPI : aucun.

**SCI OSOLEIL**

Détenant : 110 parts  
 Siège social : Levallois-Perret (92)  
 RCS : Nanterre 829 555 283  
 Activité : SCI familiale  
 Nombre de mandats CS SCPI : 2.

**SNRT (Soc Nouvelle Réalisation Technique)**

Détenant : 2 168 parts  
 Siège social : Bordeaux (33)  
 RCS : Bordeaux 619 200 728  
 Activité : Société patrimoniale  
 Nombre de mandats CS SCPI : 13  
 Membre sortant Épargne Foncière.

# 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 Épargne Foncière, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

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

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

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

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

## PROVENANCE DES FONDS

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

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

### PROFIL DE RISQUE

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

#### Risque de perte en capital.

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

#### Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiennent 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 dudit promoteur.

#### Risque lié à l'effet de levier.

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

#### Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

## SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

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

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

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

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

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

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

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

## PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

## RÉMUNÉRATION

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

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

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

\*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 euros de part variable).

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

## 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. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, de la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>.

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

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

# 5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

## NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

### LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

### LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;
2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;
3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

### VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

- **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

- **développe une approche significativement engageante, en poursuivant un objectif de réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et l'approche retenue sont développés dans la note d'information de la SCPI.





## APPROCHE DE LA FRANÇAISE

**OBJECTIF DURABLE DU FONDS :  
LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE**

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

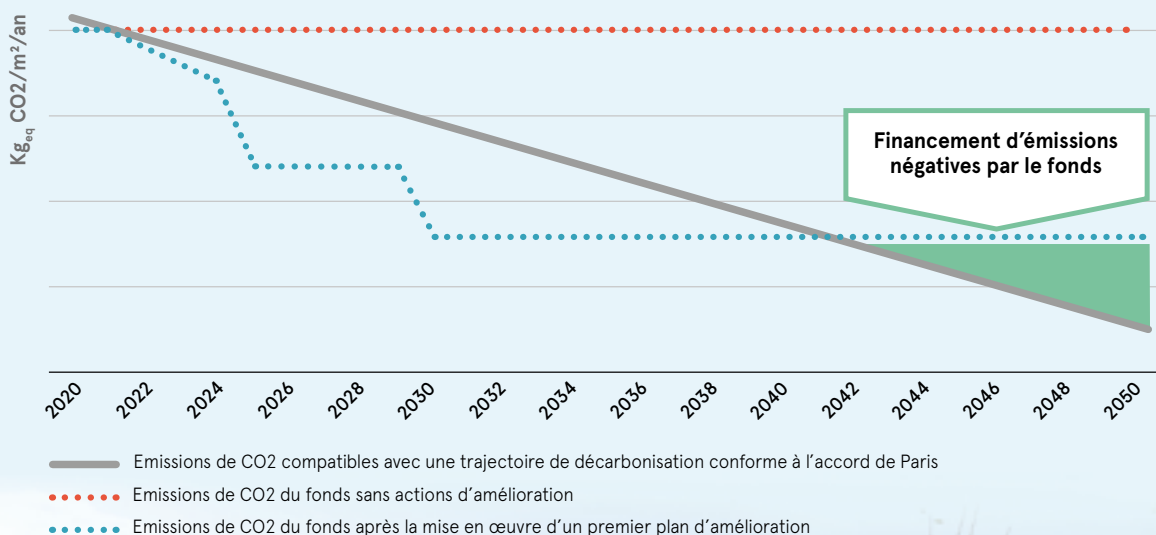
En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO<sub>2</sub> est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO<sub>2</sub> qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des système énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

**ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub> DU FONDS  
AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS**



# 6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

| Année | Montant du capital nominal au 31 décembre | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>1</sup> (au cours de l'année) | Nombre de parts au 31 décembre | Nombre d'associés au 31 décembre | Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année) | Prix d'entrée au 31 décembre <sup>2</sup> |
|-------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2016  | 355 170 528,00                            | 234 146 660,00                                                                                                     | 2 321 376                      | 30 235                           | 19 038 885,02                                                                         | 785,00                                    |
| 2017  | 408 112 812,00                            | 271 631 980,00                                                                                                     | 2 667 404                      | 31 708                           | 22 917 158,65                                                                         | 785,00                                    |
| 2018  | 430 626 762,00                            | 117 131 955,00                                                                                                     | 2 814 554                      | 33 026                           | 11 424 548,93                                                                         | 800,00                                    |
| 2019  | 500 336 622,00                            | 368 888 700,00                                                                                                     | 3 270 174                      | 35 278                           | 30 453 797,25                                                                         | 810,00                                    |
| 2020  | 555 158 358,00                            | 294 313 978,00                                                                                                     | 3 628 486                      | 37 264                           | 25 742 974,12                                                                         | 827,00                                    |

<sup>1</sup> Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

|                                                                 | 2016    | 2017    | 2018    | 2019   | 2020                  |
|-----------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|-----------------------|
| Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)         | 785,00  | 785,00  | 785,00  | 800,00 | 810,00 <sup>(4)</sup> |
| Distribution versée au titre de l'année (euros) <sup>(1)</sup>  | 36,90   | 35,64   | 35,64   | 35,64  | 36,36                 |
| - dont distribution de report à nouveau (en %)                  |         |         |         | 6,48 % | 13,39 %               |
| - dont distribution de réserves de plus-values (en %)           | 21,63 % | 11,20 % | 13,13 % | 3,11 % |                       |
| Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(2)</sup> | 4,70 %  | 4,54 %  | 4,46 %  | 4,40 % | 4,40 %                |
| Report à nouveau cumulé par part (euros) <sup>(3)</sup>         | 7,86    | 11,51   | 13,34   | 11,24  | 6,56                  |

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Le prix de la part est passé à 827,00 euros le 1<sup>er</sup> mars 2020.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| Année | Nombre de parts échangées | % sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Délai moyen d'exécution d'une transaction | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT) |
|-------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2016  | 25 102                    | 1,24 %                                                                   | 1 mois                                    | -                                         | 37 213,64                                                                  |
| 2017  | 43 223                    | 1,86 %                                                                   | 1 mois                                    | -                                         | 32 519,75                                                                  |
| 2018  | 44 039                    | 1,65 %                                                                   | 1 mois                                    | -                                         | 37 797,09                                                                  |
| 2019  | 45 899                    | 1,63 %                                                                   | 1 mois                                    | -                                         | 39 893,28                                                                  |
| 2020  | 59 286                    | 1,81 %                                                                   | 1 mois                                    | -                                         | 29 834,78                                                                  |

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

|                                                          | 2016         |                        | 2017         |                        | 2018         |                        | 2019         |                        | 2020         |                        |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                                          | Montant      | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus | Montant      | % du total des revenus |
| <b>Revenus</b>                                           |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Recettes locatives brutes                                | 42,69        | 98,01                  | 43,14        | 98,36                  | 41,73        | 98,79                  | 40,10        | 97,31                  | 37,73        | 97,84                  |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,38         | 0,88                   | 0,23         | 0,52                   | 0,28         | 0,67                   | 0,51         | 1,25                   | 0,57         | 1,47                   |
| Produits divers                                          | 0,48         | 1,10                   | 0,49         | 1,11                   | 0,23         | 0,53                   | 0,59         | 1,44                   | 0,27         | 0,70                   |
| <b>Total des revenus</b>                                 | <b>43,55</b> | <b>100,00</b>          | <b>43,85</b> | <b>100,00</b>          | <b>42,24</b> | <b>100,00</b>          | <b>41,21</b> | <b>100,00</b>          | <b>38,56</b> | <b>100,00</b>          |
| <b>Charges</b>                                           |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| Commission de gestion                                    | 3,98         | 9,13                   | 3,83         | 8,73                   | 3,49         | 8,27                   | 3,28         | 7,97                   | 2,98         | 7,74                   |
| Autres frais de gestion*                                 | 0,37         | 0,85                   | 0,71         | 1,63                   | 1,05         | 2,48                   | 0,85         | 2,07                   | 0,70         | 1,81                   |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice           | 0,07         | 0,15                   | 0,67         | 1,52                   | 0,67         | 1,58                   | 0,43         | 1,04                   | 0,26         | 0,67                   |
| Charges immobilières non récupérées                      | 3,81         | 8,76                   | 3,93         | 8,96                   | 3,05         | 7,23                   | 2,93         | 7,10                   | 2,29         | 5,93                   |
| <b>Sous total - charges externes</b>                     | <b>8,23</b>  | <b>18,89</b>           | <b>9,14</b>  | <b>20,83</b>           | <b>8,26</b>  | <b>19,55</b>           | <b>7,49</b>  | <b>18,19</b>           | <b>6,23</b>  | <b>16,15</b>           |
| Amortissements nets                                      |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - patrimoine                                             | 0,04         | 0,09                   | 0,14         | 0,32                   | 0,12         | 0,28                   | 0,11         | 0,27                   | 0,18         | 0,47                   |
| - autres (charges à étaler)                              | 0,05         | 0,11                   | 0,12         | 0,27                   | 0,32         | 0,75                   | 0,49         | 1,18                   | 0,64         | 1,66                   |
| Provisions                                               |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - dotation provision pour gros entretiens                | 3,30         | 7,58                   | 0,07         | 0,15                   | 0,05         | 0,13                   | 0,34         | 0,82                   | (0,09)       | (0,24)                 |
| - dotation nette aux autres provisions**                 | 0,10         | 0,24                   | 0,25         | 0,57                   | 0,70         | 1,65                   | 0,56         | 1,36                   | 0,11         | 0,29                   |
| <b>Sous total - charges internes</b>                     | <b>3,49</b>  | <b>8,01</b>            | <b>0,57</b>  | <b>1,31</b>            | <b>1,19</b>  | <b>2,81</b>            | <b>1,49</b>  | <b>3,62</b>            | <b>0,84</b>  | <b>2,18</b>            |
| <b>Total des charges</b>                                 | <b>11,72</b> | <b>26,90</b>           | <b>9,71</b>  | <b>22,14</b>           | <b>9,45</b>  | <b>22,37</b>           | <b>8,99</b>  | <b>21,81</b>           | <b>7,07</b>  | <b>18,33</b>           |
| <b>Résultat</b>                                          | <b>31,83</b> | <b>73,10</b>           | <b>34,15</b> | <b>77,86</b>           | <b>32,79</b> | <b>77,63</b>           | <b>32,22</b> | <b>78,19</b>           | <b>31,49</b> | <b>81,67</b>           |
| Variation du report à nouveau                            | 2,74         | 6,29                   | 2,69         | 6,13                   | 1,90         | 4,50                   | 2,31         | 5,61                   | 5,05         | 13,10                  |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire  | 36,90        | 84,73                  | 35,64        | 81,27                  | 35,64        | 84,38                  | 35,64        | 86,49                  | 36,36        | 94,29                  |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire  | 36,76        | 84,41                  | 35,58        | 81,13                  | 35,64        | 84,38                  | 35,64        | 86,49                  | 36,36        | 94,29                  |

\* 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 (EUROS)

|                                                 | Total au 31/12/2019*    | Durant l'année 2020    | Total au 31/12/2020     |
|-------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Fonds collectés                                 | 2 334 764 265,65        | 294 313 978,00         | 2 629 078 243,65        |
| Cessions d'immeubles                            | 480 079 153,82          | 21 129 734,48          | 501 208 888,30          |
| Plus et moins-values sur cessions               | (7 537 785,30)          | 7 489 696,44           | (48 088,86)             |
| Réévaluations                                   | 23 178 462,11           | (31 251,86)            | 23 147 210,25           |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (210 602 300,16)        | (33 297 693,05)        | (243 899 993,21)        |
| Achats d'immeubles                              | (2 130 219 432,37)      | (234 444 382,38)       | (2 364 663 814,75)      |
| Achats de parts de sociétés immobilières        | (667 452 557,39)        | (94 169 162,58)        | (761 621 719,97)        |
| <b>Sommes restant à investir</b>                | <b>(177 790 193,64)</b> | <b>(39 009 080,95)</b> | <b>(216 799 274,59)</b> |

\* Depuis l'origine de la société.



# 6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Épargne Foncière sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCl ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières. Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

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

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû. Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

| Revenu foncier                                                                                                     | En euros    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Revenu brut                                                                                                        | 133 870 425 |
| Autres charges déductibles                                                                                         | 24 616 270  |
| Intérêts d'emprunts                                                                                                | 5 007 574   |
| Revenu net                                                                                                         | 104 246 581 |
| Soit par part pleine jouissance                                                                                    | 31,02       |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 8 154 077   |
| Soit par part pleine jouissance                                                                                    | 2,42        |

| 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*    | 120 522 937  |
| Réintégration                               | 3 231 974    |
| Déduction (Plus-values nettes à long terme) | (26 630 752) |
| Résultat fiscal                             | 97 124 159   |

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

|                                          | En euros    |
|------------------------------------------|-------------|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS* | 120 522 937 |
| Réintégration                            | 3 231 974   |
| Déduction                                | (8 455 779) |
| Résultat fiscal                          | 115 299 132 |

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Dans le cadre de l'opération de fusion et de manière exceptionnelle, la valeur préconisée pour l'IFI au 1<sup>er</sup> janvier 2021 des SCPI absorbées (Multimmobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2) par Épargne Foncière est celle d'Épargne Foncière.

Nous vous informons aussi que le nombre de parts à prendre en compte est celui qui vous a été communiqué sur votre nouvelle attestation de parts transmise suite à l'opération de fusion.

Les valeurs préconisées sont les suivantes : 740,07 € par part pour les résidents français et 684,69 € par part pour les non-résidents

| Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 <sup>er</sup> janvier 2021 (euros) |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Pour les résidents français                                                                        | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 740,07                                                                                             | 684,69                                         |

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.



## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

|                                | Dettes échues à la clôture | Échéances à J+15    | Échéances entre J+16 et J+30 | Échéances entre J+31 et J+45 | Échéances entre J+46 et J+60 | Échéances au-delà de J+60 | Hors échéances      | Total dettes fournisseurs |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Échéances au 31/12/2020</b> |                            |                     |                              |                              |                              |                           |                     |                           |
| Fournisseurs                   |                            | 2 893 372,52        |                              |                              |                              |                           |                     | 2 893 372,52*             |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                     |                              |                              |                              |                           | 2 620 551,64        | 2 620 551,64**            |
| <b>Total à payer</b>           |                            | <b>2 893 372,52</b> |                              |                              |                              |                           | <b>2 620 551,64</b> | <b>5 513 924,16</b>       |
| <b>Échéances au 31/12/2019</b> |                            |                     |                              |                              |                              |                           |                     |                           |
| Fournisseurs                   |                            | 3 289 431,56        |                              |                              |                              |                           |                     | 3 289 431,56              |
| Fournisseurs d'immobilisations |                            |                     |                              |                              |                              |                           | 1 028 053,74        | 1 028 053,74              |
| <b>Total à payer</b>           |                            | <b>3 289 431,56</b> |                              |                              |                              |                           | <b>1 028 053,74</b> | <b>4 317 485,30</b>       |

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

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



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification statutaire de votre SCPI :

## INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

**En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance » de l'article 22 des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :**

### **« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance »**

*Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.*

***Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.***

*Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :*

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

*Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.*

*La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.*

*L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.*

*Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.*

*Le bureau de l'assemblée constitué du Président et des deux scrutateurs désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »*

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver la résolution soumise à votre approbation.

**La société de gestion**

# 8 / 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 2020 de la SCPI Épargne Foncière.

Le conseil de surveillance tient tout d'abord à exprimer sa très grande tristesse d'avoir appris la disparition, le 10 décembre dernier, de Monsieur Louis-Gaston Pelloux, fondateur de la SCPI Épargne Foncière il y a plus de 50 ans. « Maître visionnaire » de la SCPI, en sa passion et son exigence pour l'Épargne Foncière, il restera dans nos mémoires, un Grand Monsieur de l'industrie immobilière française. Son sens inné de la relation humaine et commerciale marquera à tout jamais les succès et l'histoire de notre SCPI ainsi que la vie sociale de notre conseil de surveillance.

Au nom de tous les associés, nous avons adressé toutes nos condoléances à sa femme et à ses enfants.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions au suivi de l'activité de la SCPI, à l'opération de fusion avec les SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège ainsi qu'à l'examen des comptes, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Épargne Foncière s'est élevée à 343 239 596 euros, dont 48 925 618 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 294 313 978 euros correspondant à la souscription de 358 312 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 500 336 622 euros en début d'année, était ainsi porté à 555 158 358 euros au 31 décembre 2020. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 3 000 757 922 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

## 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 12 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 14 746,64 m<sup>2</sup> dont 18,8 % d'actifs vacants, pour un montant global de 36 501 165,43 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2020, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 448 962 573, 07 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 285 521 004,55 euros acte en mains correspondant à 9 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 163 441 568,52 euros, correspondant à la participation à 6 augmentations de capital dans des SCI ou/et OPCI, dont les actifs sont situés en France et aux Pays-Bas.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 91,30 % et 93,10 % sur l'exercice 2020.

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

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur estimée du patrimoine ressort, au 31 décembre 2020, à 3 023 008 012,66 euros, dont 2 279 920 679,57 euros correspondants à la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 743 087 333,09 euros correspondants à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part s'établit à 907,37 euros contre 910,29 euros en 2019.

À ce jour, le prix de souscription de la part est resté inchangé, fixé à 827,00 euros.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2021, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2020 de 105 841 893,69 euros, correspondant à un résultat par part de 31,49 euros. Le dividende versé a été de 36,36 euros par part, soit un taux de distribution de 4,40 %, le report à nouveau s'établit à 6,56 euros par part.

La société de gestion a dû adapter les distributions réalisées au cours de l'année 2020 au contexte sanitaire et économique particulier lié à la Covid-19, dans le souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts et de votre SCPI.

# 8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## FUSION

Nous vous rappelons que l'opération de fusion-absorption des 3 SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège par votre SCPI a été approuvée majoritairement par les assemblées générales extraordinaires du 15 janvier 2021 et a obtenu le Visa de l'AMF en date du 16 mars 2021.

Ce nouvel ensemble bénéficiera d'une visibilité accrue sur le marché français voire sur les marchés européens et permettra d'attirer de nouveaux capitaux essentiels au renouvellement et à la régénération du patrimoine de la SCPI.

## PERSPECTIVES 2021

En ce qui concerne le budget 2021 et au vu des informations qui nous ont été communiquées par la société de gestion, celui-ci traduit la poursuite des investissements et fait apparaître un résultat de 32,03 euros par part et une distribution inchangée à 36,36 euros par part.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

Le conseil tient tout particulièrement à remercier la société de gestion pour ses efforts dans l'accomplissement des travaux de négociation de loyers et de rédaction d'avenants « Covid-19 » avec les locataires durant cette période de crise sanitaire et ce sans perception d'honoraires supplémentaires de sa part.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement la modification statutaire proposée, qui a été débattue au sein de votre conseil de surveillance.

En effet, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années.

Yves Weiss, Vice-Président sortant de votre conseil a décidé de mettre un terme à son mandat à l'issue de la prochaine assemblée générale de la SCPI. Présent dans le Groupe Pelloux depuis presque 40 ans, Yves Weiss avait présidé jusqu'à la fin des années 90 plusieurs des SCPI qui au fil du temps ont fusionné pour devenir l'Épargne Foncière d'aujourd'hui. Le conseil de surveillance tient à lui exprimer sa gratitude et ses remerciements pour sa compétence, sa fidélité et son engagement.

Tous les autres membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

## INDEMNITÉ DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'assemblée générale extraordinaire de fusion absorption des SCPI Multimmobilier 2, Pierre Privilège, Eurofoncière 2, par la SCPI Épargne Foncière du 15 janvier 2021, les associés de votre SCPI ont décidé d'élargir le conseil composé de 12 membres antérieurement à 15 membres maximum. En raison de l'augmentation du nombre maximum des conseillers de surveillance de notre SCPI et afin de conserver le montant de l'indemnisation actuellement alloué à chacun des membres du conseil de surveillance, il vous est proposé de fixer l'indemnisation annuelle globale des membres du conseil de surveillance de notre SCPI à 67 125 euros. Ce montant correspond à la stricte augmentation du nombre de membres du conseil et est proportionnel au montant antérieurement alloué.

Le montant de l'indemnité alloué aux conseillers de surveillance reste donc inchangé, malgré le changement de dimension de notre SCPI du fait de cette fusion, de la charge de travail qui découle de ces réunions et de leur durée.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés en mars 2021 et qui vous sont soumis par la société de gestion n'appellent pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2020 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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

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





# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 555 158 358,00 euros et un bénéfice net de 105 841 893,69 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 105 841 893,69 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 40 776 458,61 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 146 618 352,30 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 122 806 726,18 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 23 811 626,12 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 2 432 088 997,95 euros, soit 670,28 euros par part ;
- valeur de réalisation : 2 825 691 335,78 euros, soit 778,75 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 3 292 393 533,30 euros, soit 907,37 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 1<sup>er</sup> janvier 2021

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de :

- la réalisation de la fusion-absorption en date du 16 mars 2021 des SCPI Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège par la société, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- l'autorisation de modification des valeurs de la société, sur rapport motivé de la Société de Gestion, par le Conseil de Surveillance en date du 11 mars 2021,

approuve les valeurs de la société arrêtées au 1<sup>er</sup> janvier 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 3 569 009 135,97 euros, soit 682,81 euros par part ;
- valeur de réalisation : 4 072 645 287,71 euros, soit 779,17 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 4 745 714 955,16 euros, soit 907,94 euros par part.

## CINQUIÈME 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.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

# 9/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale :

- ratifie la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à hauteur de 3 439 159,62 euros ;
- et prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »**

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## HUITIÈME RÉOLUTION

### **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 2021.

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 2020 à 1 717 976,00 euros, soit 0,90 euros par part.

L'assemblée générale constate que le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté au nom et pour le compte des associés des SCPI absorbées Multimmobilier 2 et Pierre Privilège s'est élevé en 2020 à 312 387,00 euros.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

### **Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence**

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

## DIXIÈME RÉOLUTION

### **Nomination de sept associés candidats au moins ou de quinze associés candidats au plus en qualité de membre du conseil de surveillance**

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

- Monsieur Gérard BAUDIFFIER ;
- Monsieur Jean-Luc BRONSART ;
- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS ;
- Madame Eugénie DUFOUR ;
- Monsieur Daniel GEORGES ;
- Monsieur Jacques MORILLON ;
- Monsieur Olivier PARIS ;
- Monsieur François RINCHEVAL ;
- Monsieur Franco TELLARINI ;
- Monsieur Yves WEISS ;
- AXA France ;
- SNRT.

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2024 appelée à statuer sur les comptes de 2023 (seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

#### PERSONNES PHYSIQUES

| Candidats                  | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Gérard BAUDIFFIER          |               |                |
| Olivier BLICQ              |               |                |
| Jean-Luc BRONSART          |               |                |
| Michel CATTIN              |               |                |
| Carine CHADUC              |               |                |
| Patrice CRETE              |               |                |
| Matthieu CREVOISIER        |               |                |
| Bertrand de GELOES         |               |                |
| Philippe DELAUNAY          |               |                |
| Philippe Georges DESCHAMPS |               |                |
| Bernard DESTOMBES          |               |                |
| Eugénie DUFOUR             |               |                |
| Daniel GEORGES             |               |                |
| Claude GILLE               |               |                |
| Alain INGREMEAU            |               |                |
| Arnaud LAFOURESSE          |               |                |
| Salim MERAOUNA             |               |                |
| Jacques MORILLON           |               |                |
| Olivier PARIS              |               |                |
| François RINCHEVAL         |               |                |
| Gabriel ROSNOBLET          |               |                |
| Eric SCHWARTZ              |               |                |
| Franco TELLARINI           |               |                |
| Damien VANHOUTTE           |               |                |
| Thierry VIAROUGE           |               |                |
| Éric VILLIERS              |               |                |
| Max WATERLOT               |               |                |

#### PERSONNES MORALES

| Candidats                                 | Élu / Non élu | Nombre de voix |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|
| AGEAS                                     |               |                |
| CREDIT MUTUEL ARKEA                       |               |                |
| AXA France VIE                            |               |                |
| SCI MATIRA                                |               |                |
| SCI OSOLEIL                               |               |                |
| SNRT (Soc Nouvelle Réalisation Technique) |               |                |

#### ONZIÈME RÉSOLUTION

##### Indemnisation du conseil de surveillance

Suite à l'approbation du projet de fusion des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège, Eurofoncière 2, par la SCPI Épargne Foncière, par les associés en date du 15 janvier 2021 et de l'augmentation du nombre de membres du conseil de surveillance de 12 à 15 de votre SCPI, l'assemblée générale décide de fixer à 67 125 euros le montant de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, afin d'ajuster le montant de l'enveloppe actuelle au nouveau nombre de membres du conseil de surveillance de votre SCPI.

#### DOUZIÈME RÉSOLUTION

##### Pouvoirs en vue des formalités

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

# 10/

## TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales – Modification corrélatrice du paragraphe 4 « Tenue des assemblées – Représentation – Votes par correspondance » de l'article 22 des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des assemblées – Représentation – Votes par correspondance » de l'article 22 des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

#### ANCIENNE RÉDACTION

##### **« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance »**

*Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.*

*Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :*

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

*Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.*

*La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.*

*L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.*

*Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.*

*Le bureau de l'assemblée constitué du Président et des deux scrutateurs désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »*

#### NOUVELLE RÉDACTION

##### **« 4. Tenue des Assemblées – Représentation – Votes par correspondance »**

*Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier.*

***Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.***

*Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :*

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

*Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.*

*La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.*

*L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président.*

*Sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.*

*Le bureau de l'assemblée constitué du Président et des deux scrutateurs désigne le secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des associés. »*

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

#### **Pouvoirs en vue des formalités**

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







# 11/ COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

|                                                                                                 | 31/12/2020              |                         | 31/12/2019              |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                 | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        | Valeurs bilantielles    | Valeurs estimées        |
| <b>Placements immobiliers</b>                                                                   |                         |                         |                         |                         |
| <b>Immobilisations locatives</b>                                                                | <b>1 870 360 107,81</b> | <b>2 279 920 679,57</b> | <b>1 654 373 150,24</b> | <b>2 042 261 418,24</b> |
| Droits réels (Bail emphytéotique)                                                               | 1 140 000,40            |                         | 1 140 000,40            |                         |
| Amortissements droits réels                                                                     | (69 439,71)             |                         | (53 823,26)             |                         |
| Constructions sur sol d'autrui                                                                  | 72 369 633,00           | 74 100 000,00           | 17 056 633,00           | 17 775 000,00           |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui                                                 | (2 403 403,92)          |                         | (1 797 852,37)          |                         |
| Terrains et constructions locatives                                                             | 1 630 943 289,71        | 2 039 150 679,57        | 1 579 685 483,96        | 1 965 351 418,24        |
| Immobilisations en cours                                                                        | 168 380 028,33          | 166 670 000,00          | 58 342 708,51           | 59 135 000,00           |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>                                              | <b>(4 044 862,25)</b>   | <b>(1 468 709,30)</b>   | <b>(6 725 114,40)</b>   | <b>(3 780 799,31)</b>   |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives                                         |                         |                         |                         |                         |
| Gros entretiens                                                                                 | (2 576 152,95)          |                         | (2 944 315,09)          |                         |
| Provisions pour risques et charges                                                              | (1 468 709,30)          | (1 468 709,30)          | (3 780 799,31)          | (3 780 799,31)          |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>                                                              | <b>758 726 519,97</b>   | <b>740 192 133,09</b>   | <b>667 452 557,39</b>   | <b>655 179 125,30</b>   |
| Immobilisations financières contrôlées                                                          | 758 726 519,97          | 740 192 133,09          | 667 452 557,39          | 655 179 125,30          |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                         |                         |                         |                         |                         |
| Provisions pour risques et charges                                                              |                         |                         |                         |                         |
| <b>Total I (Placements immobiliers)</b>                                                         | <b>2 625 041 765,53</b> | <b>3 018 644 103,36</b> | <b>2 315 100 593,23</b> | <b>2 693 659 744,23</b> |
| <b>Immobilisations financières</b>                                                              | <b>2 895 200,00</b>     | <b>2 895 200,00</b>     |                         |                         |
| Immobilisations financières non contrôlées                                                      | 2 895 200,00            | 2 895 200,00            |                         |                         |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées                                     |                         |                         |                         |                         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées     |                         |                         |                         |                         |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées |                         |                         |                         |                         |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées                               |                         |                         |                         |                         |
| <b>Total II (Immobilisations financières)</b>                                                   | <b>2 895 200,00</b>     | <b>2 895 200,00</b>     |                         |                         |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>                                                  | <b>637 412,69</b>       | <b>637 412,69</b>       | <b>676 914,81</b>       | <b>676 914,81</b>       |
| Actifs immobilisés                                                                              |                         |                         |                         |                         |
| Associés capital souscrit non appelé                                                            |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations incorporelles                                                                   |                         |                         |                         |                         |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)      | 637 412,69              | 637 412,69              | 676 914,81              | 676 914,81              |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations            |                         |                         |                         |                         |
| <b>Créances</b>                                                                                 | <b>45 857 293,68</b>    | <b>45 857 293,68</b>    | <b>52 695 668,09</b>    | <b>52 695 668,09</b>    |
| Locataires et comptes rattachés                                                                 | 18 424 852,00           | 18 424 852,00           | 13 158 236,57           | 13 158 236,57           |
| Provisions pour dépréciation des créances                                                       | (4 748 225,27)          | (4 748 225,27)          | (3 471 296,15)          | (3 471 296,15)          |
| Autres créances                                                                                 | 33 585 666,95           | 33 585 666,95           | 43 008 727,67           | 43 008 727,67           |
| Provisions pour dépréciation des autres créances                                                | (1 405 000,00)          | (1 405 000,00)          |                         |                         |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>                                                   | <b>27 481 397,75</b>    | <b>27 481 397,75</b>    | <b>6 506 609,59</b>     | <b>6 506 609,59</b>     |
| Valeurs mobilières de placement                                                                 |                         |                         |                         |                         |
| Fonds de remboursement                                                                          |                         |                         |                         |                         |
| Autres disponibilités                                                                           | 27 481 397,75           | 27 481 397,75           | 6 506 609,59            | 6 506 609,59            |
| <b>Total III (Actifs d'exploitation)</b>                                                        | <b>73 976 104,12</b>    | <b>73 976 104,12</b>    | <b>59 879 192,49</b>    | <b>59 879 192,49</b>    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                                                       |                         |                         |                         |                         |
| <b>Dettes</b>                                                                                   | <b>(269 874 049,73)</b> | <b>(269 874 049,73)</b> | <b>(198 469 183,13)</b> | <b>(198 469 183,13)</b> |
| Dettes financières                                                                              | (159 752 657,29)        | (159 752 657,29)        | (102 615 688,43)        | (102 615 688,43)        |
| Dettes d'exploitation                                                                           | (13 591 117,37)         | (13 591 117,37)         | (20 981 114,27)         | (20 981 114,27)         |
| Dettes diverses                                                                                 | (96 530 275,07)         | (96 530 275,07)         | (74 872 380,43)         | (74 872 380,43)         |
| <b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>                                                        | <b>(269 874 049,73)</b> | <b>(269 874 049,73)</b> | <b>(198 469 183,13)</b> | <b>(198 469 183,13)</b> |
| <b>Comptes de régularisation actif et passif</b>                                                |                         |                         |                         |                         |
| Charges constatées d'avance                                                                     | 102 359,43              | 102 359,43              | 51 963,67               | 51 963,67               |
| Produits constatés d'avance                                                                     | (52 381,40)             | (52 381,40)             | (10 892,23)             | (10 892,23)             |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)                                  |                         |                         |                         |                         |
| <b>Total V (comptes de régularisation)</b>                                                      | <b>49 978,03</b>        | <b>49 978,03</b>        | <b>41 071,44</b>        | <b>41 071,44</b>        |
| <b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>                                              | <b>2 432 088 997,95</b> |                         | <b>2 176 551 674,03</b> |                         |
| <b>Valeur estimée du patrimoine</b>                                                             |                         | <b>2 825 691 335,78</b> |                         | <b>2 555 110 825,03</b> |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)<sup>1</sup>

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice                                   | Situation d'ouverture   | Affectation résultat 2019 | Autres mouvements      | Situation au 31/12/2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Capital</b>                                                                                   | <b>500 336 622,00</b>   |                           | <b>54 821 736,00</b>   | <b>555 158 358,00</b>   |
| Capital souscrit                                                                                 | 500 336 622,00          |                           | 54 821 736,00          | 555 158 358,00          |
| Capital en cours de souscription                                                                 |                         |                           |                        |                         |
| <b>Primes d'émission ou de fusion</b>                                                            | <b>1 622 522 424,52</b> |                           | <b>206 194 548,95</b>  | <b>1 828 716 973,47</b> |
| Prime d'émission                                                                                 | 1 330 602 297,25        |                           | 239 492 242,00         | 1 570 094 539,25        |
| Prime d'émission en cours de souscription                                                        |                         |                           |                        |                         |
| Prélèvement sur prime d'émission                                                                 | (184 811 903,20)        |                           | (33 297 693,05)        | (218 109 596,25)        |
| Écarts sur remboursements de parts                                                               |                         |                           |                        |                         |
| Prime de fusion                                                                                  | 502 522 427,43          |                           |                        | 502 522 427,43          |
| Prélèvement sur prime de fusion                                                                  | (25 790 396,96)         |                           |                        | (25 790 396,96)         |
| <b>Écart de réévaluation</b>                                                                     | <b>23 178 462,11</b>    |                           | <b>(31 251,86)</b>     | <b>23 147 210,25</b>    |
| Écart de réévaluation                                                                            | 23 178 462,11           |                           | (31 251,86)            | 23 147 210,25           |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif                                                     |                         |                           |                        |                         |
| <b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>                               |                         |                           |                        |                         |
| <b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b> | <b>(7 537 785,30)</b>   |                           | <b>7 489 696,44</b>    | <b>(48 088,86)</b>      |
| <b>Réserves</b>                                                                                  | <b>1 302 918,97</b>     |                           |                        | <b>1 302 918,97</b>     |
| <b>Report à nouveau</b>                                                                          | <b>43 616 853,62</b>    | <b>(6 867 821,89)</b>     | <b>4 027 426,88</b>    | <b>40 776 458,61</b>    |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                                                                    | <b>(6 867 821,89)</b>   | <b>6 867 821,89</b>       | <b>(16 964 832,49)</b> | <b>(16 964 832,49)</b>  |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire                                 | 94 420 267,71           | (94 420 267,71)           | 105 841 893,69         | 105 841 893,69          |
| Acomptes sur distribution                                                                        | (101 288 089,60)        | 101 288 089,60            | (122 806 726,18)       | (122 806 726,18)        |
| Prélèvement libératoire payé pour compte                                                         |                         |                           |                        |                         |
| <b>Total général</b>                                                                             | <b>2 176 551 674,03</b> |                           | <b>255 537 323,92</b>  | <b>2 432 088 997,95</b> |

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



# 11/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

|                                                                              | 31/12/2020             | 31/12/2019             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Produits immobiliers</b>                                                  |                        |                        |
| Loyers                                                                       | 94 525 726,22          | 93 053 627,48          |
| Charges facturées                                                            | 29 473 061,65          | 26 300 660,71          |
| Produits des participations contrôlées                                       | 32 267 245,17          | 24 460 434,74          |
| Produits annexes                                                             | 234 659,36             | 1 212 070,20           |
| Reprises de provisions                                                       |                        |                        |
| Transferts de charges immobilières                                           |                        |                        |
| <b>Total I : Produits de l'activité immobilière</b>                          | <b>156 500 692,40</b>  | <b>145 026 793,13</b>  |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                     |                        |                        |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                  | 29 473 061,65          | 26 300 660,71          |
| Travaux de gros entretiens                                                   | 553 918,21             | 261 805,55             |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    | 1 166 205,73           | 1 513 249,60           |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                | 957 345,49             | 2 284 994,16           |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers        |                        |                        |
| Autres charges immobilières                                                  | 8 343 488,46           | 9 089 209,33           |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés                          |                        |                        |
| <b>Total II : Charges immobilières</b>                                       | <b>40 494 019,54</b>   | <b>39 449 919,35</b>   |
| <b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>                         | <b>116 006 672,86</b>  | <b>105 576 873,78</b>  |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                               |                        |                        |
| Reprises d'amortissements d'exploitation                                     | 5 414 200,46           | 88 475,55              |
| Reprises de provisions d'exploitation                                        | 3 977 742,74           | 1 580 024,95           |
| Transfert de charges d'exploitation                                          | 29 039 082,18          | 32 608 009,16          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                               | 1 477 807,09           | 550 790,59             |
| <b>Total I : Produits d'exploitation</b>                                     | <b>39 908 832,47</b>   | <b>34 827 300,25</b>   |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                                |                        |                        |
| Commissions de la société de gestion                                         | 10 029 082,92          | 9 625 967,77           |
| Charges d'exploitation de la société                                         | 284 420,24             | 264 992,21             |
| Diverses charges d'exploitation                                              | 27 991 633,97          | 32 274 859,36          |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                  | 8 176 348,62           | 1 839 225,58           |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                      | 1 805 391,30           | 1 189 156,31           |
| Dépréciations des créances douteuses                                         | 2 754 736,21           | 1 280 703,70           |
| <b>Total II : Charges d'exploitation</b>                                     | <b>51 041 613,26</b>   | <b>46 474 904,93</b>   |
| <b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b> | <b>(11 132 780,79)</b> | <b>(11 647 604,68)</b> |
| <b>Produits financiers</b>                                                   |                        |                        |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 | 432 933,85             | 169 611,07             |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     |                        |                        |
| Autres produits financiers                                                   | 1 470 276,26           | 1 334 724,20           |
| Reprises de provisions sur charges financières                               |                        |                        |
| <b>Total I : Produits financiers</b>                                         | <b>1 903 210,11</b>    | <b>1 504 335,27</b>    |
| <b>Charges financières</b>                                                   |                        |                        |
| Charges d'intérêts des emprunts                                              | 1 465 101,24           | 1 514 750,85           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |                        |                        |
| Autres charges financières                                                   |                        |                        |
| Dépréciations                                                                |                        |                        |
| <b>Total II : Charges financières</b>                                        | <b>1 465 101,24</b>    | <b>1 514 750,85</b>    |
| <b>Résultat financier C = (I - II)</b>                                       | <b>438 108,87</b>      | <b>(10 415,58)</b>     |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |                        |                        |
| Produits exceptionnels                                                       | 667 091,39             | 528 479,83             |
| Reprises de provisions produits exceptionnels                                |                        |                        |
| <b>Total I : Produits exceptionnels</b>                                      | <b>667 091,39</b>      | <b>528 479,83</b>      |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |                        |                        |
| Charges exceptionnelles                                                      | 137 198,64             | 27 065,64              |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles               |                        |                        |
| <b>Total II : Charges exceptionnelles</b>                                    | <b>137 198,64</b>      | <b>27 065,64</b>       |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>                                    | <b>529 892,75</b>      | <b>501 414,19</b>      |
| <b>Résultat net (A+B+C+D)</b>                                                | <b>105 841 893,69</b>  | <b>94 420 267,71</b>   |



# 12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

## 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 BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2020 la valeur d'expertise des immeubles locatifs 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 2020 des immeubles locatifs : 3 424 618 791,05 euros.**

# 12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## 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 2020, pour un montant total de 3 252 721,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 717 976,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 534 745,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

## TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités 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 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 576 152,95 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 DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES**

Dans le cadre du contexte lié au Covid -19, la société a constaté une provision liée à la situation particulière du recouvrement des loyers impactés par les mesures de confinement et la crise sanitaire.

Il s'agit d'une provision statistique complémentaire à la provision pour créances douteuses constatée au niveau des comptes au 31/12/2020.

La démarche a consisté à déprécier l'ensemble des créances locatives des clients non douteux observés sur la base d'un niveau normatif de créances clients constaté pré-Covid (moyenne des créances du 4<sup>e</sup> trimestre 2019 et 1<sup>er</sup> trimestre 2020 rapportée aux loyers des mêmes périodes), diminuées des accords d'étalement convenus.

**PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

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

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

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

**ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE**

Aucun événement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

**TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)****TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**

|                                                                | Exercice 2020           |                         | Exercice 2019           |                         |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                | Valeurs comptables      | Valeurs estimées        | Valeurs comptables      | Valeurs estimées        |
| <b>Terrains et constructions locatives</b>                     |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux                                                        | 1 343 744 690,92        | 1 662 009 200,48        | 1 227 891 797,22        | 1 522 276 505,18        |
| Locaux d'activité                                              |                         |                         | 0,02                    |                         |
| Commerces                                                      | 275 466 700,72          | 362 541 479,09          | 285 821 993,78          | 372 619 913,06          |
| Entrepôts                                                      | 322 059,32              | 395 000,00              | 324 766,72              | 395 000,00              |
| Résidences gérées                                              | 82 446 628,52           | 88 305 000,00           | 81 991 883,99           | 87 835 000,00           |
| <b>Total</b>                                                   | <b>1 701 980 079,48</b> | <b>2 113 250 679,57</b> | <b>1 596 030 441,73</b> | <b>1 983 126 481,24</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>                                |                         |                         |                         |                         |
| Bureaux                                                        | 70 818 803,25           | 70 315 000,00           | 26 206 721,01           | 26 770 000,00           |
| Locaux d'activité                                              |                         |                         |                         |                         |
| Commerces                                                      | 24 738 968,08           | 24 025 000,00           | 16 924 150,00           | 15 500 000,00           |
| Entrepôts                                                      |                         |                         |                         |                         |
| Résidences gérées                                              | 72 822 257,00           | 72 330 000,00           | 15 211 837,50           | 16 865 000,00           |
| <b>Total</b>                                                   | <b>168 380 028,33</b>   | <b>166 670 000,00</b>   | <b>58 342 708,51</b>    | <b>59 135 000,00</b>    |
| <b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b> | <b>761 621 719,97</b>   | <b>743 087 333,09</b>   | <b>667 452 557,39</b>   | <b>655 179 125,30</b>   |
| <b>Total général</b>                                           | <b>2 631 981 827,78</b> | <b>3 023 008 012,66</b> | <b>2 321 825 707,63</b> | <b>2 697 440 543,54</b> |



# 12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

|                                                                              |                |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Immobilisations locatives au 31/12/2019</b>                               |                | <b>1 654 373 150,24</b> |
| <b>Solde droits réels au 31/12/2019</b>                                      |                | <b>1 140 000,40</b>     |
| <b>Solde droits réels au 31/12/2020</b>                                      |                | <b>1 140 000,40</b>     |
| <b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2019</b>                       |                | <b>(53 823,26)</b>      |
| Amortissements droits réels                                                  | (15 616,45)    |                         |
| <b>Solde amortissements droits réels au 31/12/2020</b>                       |                | <b>(69 439,71)</b>      |
| <b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2019</b>                    |                | <b>17 056 633,00</b>    |
| <b>Acquisitions</b>                                                          |                | <b>55 313 000,00</b>    |
| Lyon - 132 rue Bossuet                                                       | 22 472 000,00  |                         |
| Villeurbanne - 35/37 rue Louis Guérin                                        | 32 841 000,00  |                         |
| <b>Solde constructions sur sol d'autrui au 31/12/2020</b>                    |                | <b>72 369 633,00</b>    |
| <b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2019</b> |                | <b>(1 797 852,37)</b>   |
| Dotations de l'exercice                                                      | (605 551,55)   |                         |
| <b>Solde des amortissements Constructions sur sol d'autrui au 31/12/2020</b> |                | <b>(2 403 403,92)</b>   |
| <b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019</b>               |                | <b>1 579 685 483,96</b> |
| <b>Acquisitions</b>                                                          |                | <b>66 784 842,93</b>    |
| Lille Métropole - Avenue Le Corbusier - Complément Amo                       | 31 400,00      |                         |
| Cavalaire-sur-Mer - 147 chemin des Canissons - Supplément Amo                | 567,93         |                         |
| Gif-sur-Yvette - 12 mail Pierre Potier - Parkings                            | 445 375,00     |                         |
| Lyon - 132 rue Bossuet                                                       | 40 000,00      |                         |
| Cesson-Sévigné - 2 rue Claude Chappe                                         | 25 063 000,00  |                         |
| Valbonne - 1047 route des Dolines                                            | 12 204 500,00  |                         |
| Paris - 247-255 boulevard Pereire                                            | 29 000 000,00  |                         |
| <b>Cessions</b>                                                              |                | <b>(21 129 734,48)</b>  |
| Paris - 83-85 boulevard Vincent Auriol                                       | (6 883 073,00) |                         |
| Hennebont - 11 avenue François Mitterand                                     | (4 041 069,12) |                         |
| Gannat - 1 avenue des Portes Occitanes                                       | (2 829 804,00) |                         |
| Paris - 91 boulevard Saint-Michel - Local Technique                          | (2 781 500,40) |                         |
| Lognes - 1-11 allée des Palombes - Lots Bureaux                              | (2 265 813,32) |                         |
| Saint-Maur - 4 allée du Commerce                                             | (894 357,98)   |                         |
| Paris - 19-21 rue Buot                                                       | (541 194,00)   |                         |
| Paris - 3-5 rue Broussais                                                    | (358 255,00)   |                         |
| Chatellerault - 29 rue Nungesser et Coli                                     | (343 010,00)   |                         |
| Paris - 1-3 rue de la Durance                                                | (189 257,66)   |                         |
| Saint-Mitre-les-Remparts - Avenue des Peupliers - Terrain                    | (2 400,00)     |                         |
| <b>Travaux de restructuration</b>                                            |                | <b>4 473 787,02</b>     |
| Paris - 100-104 boulevard Montparnasse                                       | 3 855 819,12   |                         |
| Nanterre - 61 avenue Jules Quentin (V1 V2)                                   | 222 092,30     |                         |
| Paris - 15 rue de Musset                                                     | 199 726,35     |                         |
| Paris - 190 rue Championnet                                                  | 181 399,25     |                         |
| Neuilly-sur-Seine - 24 boulevard du Château                                  | 13 500,00      |                         |
| Saint-Denis - 13-15 avenue de la Métallurgie                                 | 1 250,00       |                         |
| <b>Acquisitions de travaux immobilisés</b>                                   |                | <b>142 240,01</b>       |
| <b>Renouvellements de climatisations existantes</b>                          |                | <b>3 969 877,47</b>     |
| <b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>                           |                | <b>(3 969 877,47)</b>   |
| <b>Agencements, Aménagements, Installations</b>                              |                | <b>3 010 845,84</b>     |
| Nouveaux agencements                                                         | 3 471 010,53   |                         |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours                          | 708 043,49     |                         |
| Cessions d'agencements de l'exercice                                         | (151 684,95)   |                         |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés                    | (1 016 523,23) |                         |
| <b>Amortissements Agencements, Aménagements, Installations</b>               |                | <b>(2 024 175,57)</b>   |
| Dotations de l'exercice                                                      | (2 140 980,16) |                         |
| Reprises de l'exercice                                                       | 116 804,59     |                         |
| <b>Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2020</b>                |                | <b>1 630 943 289,71</b> |

|                                                                                                    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019</b>                                            | <b>58 342 708,51</b>    |
| <b>Acquisitions de VEFA</b>                                                                        | <b>130 662 957,32</b>   |
| Villeurbanne - 15 avenue Albert Einstein                                                           | 51 346 360,00           |
| Strasbourg - 11 rue de la Nuée Bleue                                                               | 27 180 000,00           |
| Lyon - 57-59 rue de Saint-Cyr                                                                      | 13 490 522,25           |
| Paris - 35 boulevard Victor                                                                        | 12 618 000,00           |
| Nice - 52/54/60 avenue Gorbella                                                                    | 7 814 818,07            |
| Paris - 1-5 rue d'Héliopolis                                                                       | 6 442 700,00            |
| Bordeaux - 12 rue de Gironde                                                                       | 6 143 200,00            |
| Nice - Boulevard Pompidou / Route de Grenoble                                                      | 5 600 225,00            |
| Toulouse - 20-26 rue du Pont Saint-Pierre                                                          | 27 132,00               |
| <b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>                                                         | <b>(20 625 637,50)</b>  |
| Gif-sur-Yvette - 12 mail Pierre Potier                                                             | (400 837,50)            |
| Lyon - 132 rue Bossuet                                                                             | (20 224 800,00)         |
| <b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020</b>                                            | <b>168 380 028,33</b>   |
| <b>Immobilisation locatives au 31/12/2020</b>                                                      | <b>1 870 360 107,81</b> |
| <b>Titres financiers contrôlés au 31/12/2019</b>                                                   | <b>666 452 557,39</b>   |
| <b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019</b>                                  | <b>667 452 557,39</b>   |
| <b>Acquisitions et Mouvements</b>                                                                  | <b>91 273 962,58</b>    |
| SCI LF Malakoff Danton                                                                             | 22 900 650,16           |
| La Française Crossroads                                                                            | 21 064 126,00           |
| LF Germany Retail                                                                                  | 150 217,92              |
| LF Netherlands Office                                                                              | 16 712 637,25           |
| LF Axialys (remboursement frais d'acquisition)                                                     | (301,96)                |
| LF Grand Lyon (fusion LF Green et LF Equinox)                                                      | 309 346,56              |
| LF Maillot 2000 (réduction de capital)                                                             | (4 799 996,47)          |
| LF Vision 17                                                                                       | 23 880 000,00           |
| LF Offenbach                                                                                       | 507 283,12              |
| LF Immo Tourisme                                                                                   | 10 550 000,00           |
| <b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020</b>                                  | <b>758 726 519,97</b>   |
| <b>Titres financiers contrôlés au 31/12/2020</b>                                                   | <b>758 726 519,97</b>   |
| <b>Immobilisations financières au 31/12/2019</b>                                                   | <b>0,00</b>             |
| <b>Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019</b>                              | <b>0,00</b>             |
| <b>Acquisitions et Mouvements</b>                                                                  | <b>2 895 200,00</b>     |
| Issy Schiff                                                                                        | 2 895 200,00            |
| <b>Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020</b>                              | <b>2 895 200,00</b>     |
| <b>Immobilisations financières au 31/12/2020</b>                                                   | <b>2 895 200,00</b>     |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2019</b>                                       | <b>676 914,81</b>       |
| <b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019</b> | <b>676 914,81</b>       |
| Fonds de roulement versés aux syndicats                                                            | 58 917,36               |
| Fonds de roulement restitués par les syndicats                                                     | (98 419,48)             |
| <b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020</b> | <b>637 412,69</b>       |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020</b>                                       | <b>637 412,69</b>       |



12/

ANNEXE /

INFORMATIONS SUR

LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

| SCI/OPCI                | Nombres de Titres | Capitaux propres (euros) | Valeur estimée (euros) | Capital (euros) | Résultat (euros)     | Quote-part détenue | Valeur bilantielle (euros) |
|-------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|--------------------|----------------------------|
| LF CARRE DAUMESNIL      | 425 112           | 90 077 612,75            | 98 815 124,97          | 21 255 600,00   | 2 316 618,33         | 35,99 %            | 35 564 537,70              |
| LF GERMANY OFFICE 2     | 190 138           | 170 602 303,25           | 183 391 510,67         | 38 027 600,00   | 1 637 901,16         | 21,23 %            | 38 926 979,24              |
| LF GERMANY RETAIL       | 141 366           | 121 099 149,94           | 124 031 382,14         | 28 273 200,00   | (6 536 986,85)       | 10,35 %            | 12 840 423,28              |
| LF IMMO TOURISME        | 74 286            | 25 991 771,67            | 73 091 699,55          | 26 151 878,08   | (63 991,45)          | 26,90 %            | 19 664 153,82              |
| LF IRELAND OFFICE       | 77 117            | 69 052 507,99            | 65 225 822,80          | 15 423 400,00   | 3 737 880,67         | 33,84 %            | 22 075 469,42              |
| LF ORLEANS              | 16 750            | 14 060 673,29            | 13 205 763,29          | 3 350 000,00    | 1 191 311,23         | 40,00 %            | 5 282 305,32               |
| LF PARIS NANTERRE       | 45 790            | 41 059 896,57            | 39 307 431,98          | 9 158 000,00    | 3 533 531,42         | 60,00 %            | 23 584 459,19              |
| LF RESIDENCES SENIORS   | 155 137,40        | 143 931 810,02           | 150 911 461,12         | 143 004 892,50  | 1 918 082,75         | 12,59 %            | 19 001 749,87              |
| LF SMART UP             | 275 345           | 74 812 039,06            | 93 438 699,58          | 27 534 500,00   | (3 969 101,02)       | 40,00 %            | 37 375 819,18              |
| LF VOLUTO               | 157 980           | 34 815 515,02            | 39 645 638,75          | 7 899 000,00    | 1 393 522,36         | 60,00 %            | 23 787 383,25              |
| LA FRANCAISE CROSSROADS | 72 202            | 75 916 142,82            | 61 385 884,55          | 72 201 707,00   | 3 714 435,82         | 29,00 %            | 17 801 906,49              |
| PARK AZUR               | 120 290           | 119 451 775,92           | 118 480 092,00         | 12 029 000,00   | 4 966 082,02         | 25,50 %            | 30 214 442,62              |
| LF AXIALYS              | 161 318           | 76 866 584,02            | 87 388 996,04          | 16 131 800,00   | 2 994 968,76         | 13,00 %            | 11 360 385,30              |
| LF MAILLOT 2000         | 73 810            | 69 272 309,32            | 83 865 800,98          | 7 381 000,00    | 3 289 538,65         | 20,00 %            | 16 773 160,20              |
| LF VISION 17            | 59 740            | 59 000 201,38            | 51 170 799,86          | 11 948 000,00   | 2 051 825,78         | 40,00 %            | 20 468 319,94              |
| SCI ALLGAU              | 68 300,00         | 65 269 422,00            | 74 268 114,53          | 6 830 000,00    | (1 120 558,00)       | 16,00 %            | 11 882 898,32              |
| LF MALAKOFF DANTON      | 54 242 616        | 105 389 426,92           | 109 055 616,00         | 5 926 121,60    | (1 074 790,08)       | 21,00 %            | 22 901 678,64              |
| LF ENERGIE +            | 996 645           | 96 801 011,31            | 159 106 765,87         | 9 966 450,00    | 3 699 946,27         | 33,30 %            | 52 983 066,28              |
| SCI ISSY SHIFT          | 310 200           | 31 020 000,00            | 31 020 000,00          | 3 102 000,00    | Pas de resultat 2020 | 9,33 %             | 2 895 200,00               |
| LF BELLEVILLE           | 16 850            | 16 007 760,34            | 14 919 086,50          | 3 370 000,00    | 2 074 456,74         | 60,00 %            | 8 951 451,90               |
| LF BOIS COLOMBES        | 68 965            | 67 395 948,22            | 61 449 017,61          | 13 793 000,00   | 2 560 949,78         | 55,00 %            | 33 794 509,39              |
| LF CITYSCOPE            | 1 861 500         | 163 391 471,41           | 167 583 154,82         | 37 230 000,00   | 4 552 283,09         | 41,00 %            | 68 709 093,48              |
| LF GRAND LYON           | 212 576           | 104 579 679,67           | 108 684 348,16         | 21 257 600,00   | 3 217 904,08         | 25,00 %            | 27 171 087,04              |
| LF JAZZ                 | 152 863           | 27 640 424,17            | 45 518 154,94          | 7 643 150,00    | 330 985,12           | 46,96 %            | 21 376 378,24              |
| LF MULTI BBQ            | 186 414           | 29 409 497,14            | 33 845 304,44          | 9 320 700,00    | 325 866,98           | 46,92 %            | 15 879 590,68              |
| LF NETHERLANDS OFFICE   | 111 130           | 111 378 877,20           | 121 816 317,44         | 22 226 000,00   | (3 536 049,51)       | 30,00 %            | 36 544 895,23              |
| LF OFFENBACH            | 240 071           | 212 080 398,67           | 336 421 884,20         | 48 014 200,00   | 7 155 685,59         | 7,94 %             | 26 725 017,82              |
| LF OPEN                 | 56 640            | 52 918 916,42            | 49 299 230,79          | 11 328 000,00   | 5 986 441,19         | 34,99 %            | 17 249 508,40              |
| LF PANSIDE              | 174 705           | 32 996 978,32            | 60 814 029,36          | 8 735 250,00    | 1 512 459,28         | 46,97 %            | 28 562 978,62              |
| LF PRISME               | 145 456           | 27 754 564,43            | 49 066 512,89          | 7 272 800,00    | 918 467,54           | 46,96 %            | 23 042 262,69              |
| NEUILLY CRYSTAL PARK    | 218 883 452       | 214 531 096,14           | 190 495 506,43         | 21 888 345,20   | 17 443 544,82        | 5,09 %             | 9 696 221,53               |
| Total                   |                   |                          |                        |                 |                      |                    | 743 087 333,08             |

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

|                                         | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros) | Compte à compte 2020* (euros) | Dotation 2020 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros) |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|
| Droits réels                            |                          | 53 823,26                                        |                               | 15 616,45             | 69 439,71                                        |
| Constructions sur sol d'autrui          |                          | 1 797 852,37                                     |                               | 605 551,55            | 2 403 403,92                                     |
| Agencements, aménagements installations | 5 ans                    | 3 557 524,84                                     | (116 804,59)                  | 2 140 980,16          | 5 581 700,41                                     |

\* 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 31/12/2019 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2020 (euros) | Compte à compte 2020 (euros) | Dotation 2020 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros) |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|
| Frais d'acquisition des immobilisations |                                                        | 5 414 200,46                                   |                              | (5 414 200,46)        |                                                        |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

|                         | Montant des provisions au 31/12/2019 (euros) | Dotation 2020 (euros) | Provision utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2020 (euros) |
|-------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Pour gros entretiens    | 2 944 315,09                                 | 957 345,49            | 1 265 261,43                            | 60 246,20                   | 2 576 152,95                                 |
| Pour risques et charges | 3 780 799,31                                 | 400 391,30            | 2 712 481,31                            |                             | 1 468 709,30                                 |
| Pour autres créances    |                                              | 1 405 000,00          |                                         |                             | 1 405 000,00                                 |
| Pour créances douteuses | 3 471 296,15                                 | 2 754 736,21          | 1 477 807,09                            |                             | 4 748 225,27                                 |
| <b>Total</b>            | <b>10 196 410,55</b>                         | <b>5 517 473,00</b>   | <b>5 455 549,83</b>                     | <b>60 246,20</b>            | <b>10 198 087,52</b>                         |

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Solde au 31/12/2019        | (23 178 462,11)        |
| Reprises de l'exercice     | 31 251,86              |
| <b>Total au 31/12/2020</b> | <b>(23 147 210,25)</b> |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Résultat 2019                                         | 94 420 267,71         |
| Report à nouveau 2019                                 | 43 616 853,62         |
| <b>Total distribuable</b>                             | <b>138 037 121,33</b> |
| Distribution 2019                                     | 101 288 089,60        |
| Reconstitution du report à nouveau*                   | 4 027 426,88          |
| <b>Report à nouveau après affectation du résultat</b> | <b>40 776 458,61</b>  |

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 892 406,45           |
| Locataires et comptes rattachés     | 1 280 929,90         |
| Autres dettes d'exploitation        | 9 432 100,34         |
| Intérêts courus à payer             | 213 157,57           |
| <b>Total</b>                        | <b>11 818 594,26</b> |

| Produits à recevoir            |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Locataires factures à établir  | 1 527 795,66        |
| Autres créances d'exploitation | 5 245 051,86        |
| Intérêts courus à recevoir     | 690 736,01          |
| <b>Total</b>                   | <b>7 463 583,53</b> |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Locataires                      | 8 811 536,17         |
| Locataires : factures à établir | 1 527 795,66         |
| Locataires : créances douteuses | 8 085 520,17         |
| <b>Total</b>                    | <b>18 424 852,00</b> |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

|                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Article 700 - Jugement                                       | 47 278,38         |
| Remboursements aux locataires d'indemnités suite à protocole | 89 153,11         |
| Apurement comptes locataires                                 | 641,26            |
| Rompus                                                       | 125,89            |
| <b>Total</b>                                                 | <b>137 198,64</b> |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

|                                                                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Rémunérations co gérants SCI                                                     | 23 000,00         |
| Indemnités d'assurance                                                           | 2 975,00          |
| Vente 1/38 <sup>e</sup> lot autocommutateur Tour Montparnasse au syndicat bât. A | 16 509,00         |
| Indemnité retard de livraison facturée à Lille Souham                            | 595 000,00        |
| Dégrèvement d'impôts                                                             | 2 858,56          |
| Apurements comptes locataires                                                    | 15 560,30         |
| Divers produits exceptionnels                                                    | 11 176,00         |
| Rompus                                                                           | 12,53             |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>667 091,39</b> |



# 12/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

|                                            |                |
|--------------------------------------------|----------------|
| Cautions bancaires reçues des locataires   | 6 265 056,99   |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 129 065,35     |
| Nantissements de parts sociales            | 197 745 433,65 |
| Hypothèques                                | 314 860 000,00 |

### Dettes promoteurs hors bilan

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| 52/54/60 avenue Gorbella - NICE               | 2 167 200,00  |
| 57/59 rue Saint Cyr - LYON                    | 12 556 994,10 |
| 20-26 rue du Pont Saint-Pierre - TOULOUSE     | 17 646 000,00 |
| 12 rue de la Gironde - BORDEAUX               | 2 443 200,00  |
| 11 rue de la Nuée Bleue - STRASBOURG          | 12 684 000,00 |
| Boulevard Pompidou / Route de Grenoble - NICE | 20 124 900,00 |
| 35 boulevard Victor - PARIS 15 <sup>e</sup>   | 35 330 400,00 |
| 1-5 rue d'Héliopolis - PARIS 17 <sup>e</sup>  | 6 325 560,00  |
| 15 avenue Albert Einstein - VILLEURBANNE      | 19 457 568,00 |

## PROMESSE D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

### Promesse d'acquisition

| Adresse                                                      | Nature  | Date       | Prix          |
|--------------------------------------------------------------|---------|------------|---------------|
| 24 rue Valmy - 93100 MONTREUIL-SOU-BOIS (33 % en indivision) | Bureaux | 18/12/2020 | 44 083 710,00 |

## PROMESSE D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

### Promesse d'acquisition

| Adresse                                                                                            | Quote-part | Date       | Prix          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|
| SCI ISSY SHIFT dans le cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux Le Shift à ISSY-LES-MOULINEAUX | 9,33 %     | 12/10/2020 | 27 658 400,00 |

# 13 /

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

### I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

| Adresse                                                                              | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²)  | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Activités</b>                                                                     |                                |                |               |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 8 rue Latérale 7<br>94150 RUNGIS                                                     | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 285,00        | 914 694,00                                                           | (914 694,00)                         |                                      | 0,02                          |
| <b>Total activités</b>                                                               |                                |                | <b>285,00</b> | <b>914 694,00</b>                                                    | <b>(914 694,00)</b>                  |                                      | <b>0,02</b>                   |
| <b>Bureaux</b>                                                                       |                                |                |               |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 400 Promenade des Anglais<br>06000 NICE                                              | 01/10/2015                     | 30,00 %        | 3 166,17      | 12 570 000,00                                                        | 102 394,97                           | 12 672 394,97                        | 12 633 061,33                 |
| Nice Space<br>4-6 rue des Grenouillères - 06200 NICE                                 | 01/01/2002                     | 65,00 %        | 2 861,12      | 3 205 540,00                                                         | 1 310 756,13                         | 4 516 296,13                         | 4 516 296,13                  |
| Business Pôle 2<br>1047 route des Dolines - 06560 VALBONNE                           | 26/06/2020                     | 100,00 %       | 3 906,00      | 12 204 500,00                                                        |                                      | 12 204 500,00                        |                               |
| Espace Colbert<br>8 rue Sainte-Barbe - 13001 MARSEILLE                               | 12/05/2006                     | 100,00 %       | 3 174,68      | 4 790 000,00                                                         | 52 098,71                            | 4 842 098,71                         | 4 812 320,55                  |
| Le Fargès<br>2 bis rue Farges - 13008 MARSEILLE                                      | 05/01/1987                     | 100,00 %       | 755,71        | 889 600,00                                                           | 91 909,89                            | 981 509,89                           | 996 397,49                    |
| Le Stratège<br>348 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE                                 | 03/01/1990                     | 100,00 %       | 1 283,00      | 1 711 800,00                                                         | 35 974,46                            | 1 747 774,46                         | 1 758 073,03                  |
| Etoile Ampère - 445 rue André-Marie Ampère<br>13100 AIX-EN-PROVENCE                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 10 484,35     | 13 122 405,60                                                        | 6 015 687,18                         | 19 138 092,78                        | 19 138 092,78                 |
| Les Jardins de la Duranne BâtC - 510 rue René Descartes - 13100 AIX-EN-PROVENCE      | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 841,66        | 1 360 479,00                                                         | 45 818,96                            | 1 406 297,96                         | 1 440 604,46                  |
| 6 rue Roger Camboulives<br>31100 TOULOUSE                                            | 04/07/2002                     | 100,00 %       | 2 570,60      | 3 399 613,10                                                         | 319 656,82                           | 3 719 269,92                         | 3 870 195,43                  |
| Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA                                | 16/05/2017                     | 50,00 %        | 3 990,53      | 9 300 000,00                                                         | 192 635,93                           | 9 492 635,93                         | 9 325 312,48                  |
| Saint Ex<br>42 Chemin de l'Espeissière - 31300 TOULOUSE                              | 13/12/2016                     | 100,00 %       | 3 856,00      | 11 008 000,00                                                        |                                      | 11 008 000,00                        | 11 008 000,00                 |
| Elipsys<br>8-10 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE                            | 28/07/2015                     | 50,00 %        | 2 106,32      | 6 849 000,00                                                         |                                      | 6 849 000,00                         | 6 849 000,00                  |
| Parc Activité Grande Plaine<br>Impasse Henri Pitot - 31500 TOULOUSE                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 901,34      | 2 104 700,00                                                         |                                      | 2 104 700,00                         | 2 104 700,00                  |
| L'Escadrille - 18 avenue Escadrille Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC                 | 01/12/1999                     | 100,00 %       | 1 940,99      | 2 035 194,00                                                         | 892 003,72                           | 2 927 197,72                         | 2 907 264,99                  |
| Galaxia<br>4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC                                      | 19/09/2019                     | 100,00 %       | 15 414,00     | 46 180 800,00                                                        |                                      | 46 180 800,00                        | 46 180 800,00                 |
| Le Cinq<br>11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX                                | 15/06/2011                     | 100,00 %       | 4 436,00      | 12 639 155,00                                                        |                                      | 12 639 155,00                        | 12 639 155,00                 |
| G3 Bassins à Flots<br>37 rue Lucien Faure - 33000 BORDEAUX                           | 23/10/2015                     | 100,00 %       | 6 240,44      | 15 959 000,00                                                        | (1 104 916,63)                       | 14 854 083,37                        | 15 124 574,89                 |
| Parc du Millénaire 6 Bât 24-26-28-33<br>1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER | 15/05/2013                     | 100,00 %       | 9 180,00      | 20 879 963,00                                                        |                                      | 20 879 963,00                        | 20 879 963,00                 |
| Matière Grise - 5 rue Louis-Jacques Daguerre<br>35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE      | 27/05/2016                     | 50,00 %        | 5 081,00      | 13 150 000,00                                                        |                                      | 13 150 000,00                        | 13 150 000,00                 |
| 2 Rue Claude Chappe<br>35510 CESSON-SEVIGNE                                          | 24/04/2020                     | 100,00 %       | 8 109,48      | 25 063 000,00                                                        |                                      | 25 063 000,00                        |                               |
| 16 rue Henri Barbusse<br>38000 GRENOBLE                                              | 22/10/2007                     | 100,00 %       | 2 655,35      | 4 602 963,00                                                         |                                      | 4 602 963,00                         | 4 602 963,00                  |
| Le Grenat<br>3 avenue Doyen Louis Weil - 38000 GRENOBLE                              | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 2 224,00      | 4 143 681,38                                                         |                                      | 4 143 681,38                         | 4 143 681,38                  |
| Espace Belledonne - Bât A - 10 rue Lavoisier Invalée - 38330 MONTBONNOT SAINT-MARTIN | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 2 835,50      | 3 191 500,00                                                         | 84 320,63                            | 3 275 820,63                         | 3 304 813,27                  |
| Espace Belledonne - Bât B - 20 rue Lavoisier Invalée - 38330 MONTBONNOT SAINT-MARTIN | 07/03/2002                     | 100,00 %       | 2 616,74      | 3 422 480,44                                                         |                                      | 3 422 480,44                         | 3 422 480,44                  |



# 13 /

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux (suite)</b>                                                            |                                |                |              |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 4 et 6 rue d'Erlon<br>44000 NANTES                                                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 867,29       | 1 036 653,00                                                         |                                      | 1 036 653,00                         | 1 036 653,00                  |
| Nouvelle Vague<br>3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES                         | 05/10/2012                     | 40,00 %        | 3 768,62     | 9 182 213,33                                                         | 1 425,14                             | 9 183 638,47                         | 9 184 453,80                  |
| La Tour d'Auvergne<br>22 rue de la Tour d'Auvergne - 44200 NANTES                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 549,95     | 1 006 164,00                                                         |                                      | 1 006 164,00                         | 1 006 164,00                  |
| Espace Performance - Bât D3 - 13 avenue du Professeur J. Rouxel - 44470 CARQUEFOU | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 374,00     | 1 692 184,00                                                         |                                      | 1 692 184,00                         | 1 692 184,00                  |
| Le Swam<br>101 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE                                  | 14/11/2016                     | 100,00 %       | 6 119,40     | 32 847 461,00                                                        |                                      | 32 847 461,00                        | 32 816 061,01                 |
| Central Gare<br>16 rue de Tournai - 59800 LILLE                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 4 936,24     | 7 226 083,00                                                         | 1 689 279,20                         | 8 915 362,20                         | 8 849 039,37                  |
| Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON                   | 13/11/2007                     | 10,00 %        | 1 681,21     | 6 800 000,00                                                         | 30 810,15                            | 6 830 810,15                         | 6 826 893,04                  |
| Le Président<br>40-42 avenue Georges Pompidou - 69003 LYON                        | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 276,41       | 512 418,37                                                           |                                      | 512 418,37                           | 512 418,37                    |
| Ô Saône<br>4 quai des Étroits - 69005 LYON                                        | 28/05/2013                     | 100,00 %       | 10 325,00    | 25 349 109,14                                                        | 582 435,61                           | 25 931 544,75                        | 26 095 149,17                 |
| Cap 9<br>31 rue Gorge de Loup - 69009 LYON                                        | 28/12/2017                     | 50,00 %        | 3 569,70     | 10 852 500,00                                                        |                                      | 10 852 500,00                        | 10 852 500,00                 |
| Le Bossuet<br>132 rue Bossuet - 69009 LYON                                        | 31/07/2019                     | 100,00 %       | 3 087,00     | 22 512 000,00                                                        | (332 352,61)                         | 22 179 647,39                        |                               |
| Le Sadena - 34-34 bis et 36 rue Antoine Primat<br>69100 VILLEURBANNE              | 28/12/2017                     | 60,00 %        | 7 825,44     | 34 153 800,00                                                        |                                      | 34 153 800,00                        | 34 153 800,00                 |
| Le Patio<br>35 et 37 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE                        | 20/11/2020                     | 60,00 %        | 7 656,24     | 32 841 000,00                                                        |                                      | 32 841 000,00                        |                               |
| Parc du Sans Souci<br>280 allée des Hêtres - 69760 LIMONEST                       | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 508,00     | 1 289 655,00                                                         | 212 839,92                           | 1 502 494,92                         | 1 502 494,92                  |
| Parc du Sans Souci<br>300 allée des Hêtres - 69760 LIMONEST                       | 14/06/2012                     | 100,00 %       | 1 287,69     | 2 631 000,00                                                         |                                      | 2 631 000,00                         | 2 631 000,00                  |
| 4-4 bis rue Ventadour<br>75001 PARIS                                              | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 851,78       | 3 758 294,12                                                         | 6 839,00                             | 3 765 133,12                         | 3 765 133,12                  |
| 106 rue de Richelieu<br>75002 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 159,00       | 530 000,00                                                           |                                      | 530 000,00                           | 530 000,00                    |
| 5 rue de Hanovre<br>75002 PARIS                                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 730,00       | 2 126 664,00                                                         | 2 913,82                             | 2 129 577,82                         | 2 131 244,82                  |
| 11 rue du Perche<br>75003 PARIS                                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 302,00       | 571 684,00                                                           |                                      | 571 684,00                           | 571 684,00                    |
| 91 Boulevard Saint-Michel<br>75005 PARIS                                          | 08/12/2016                     | 60,00 %        | 3 783,84     | 33 818 499,60                                                        | 43 173,77                            | 33 861 673,37                        | 36 600 000,00                 |
| 6 rue Casimir Delavigne<br>75006 PARIS                                            | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 117,50     | 4 980 700,00                                                         | 312 484,03                           | 5 293 184,03                         | 5 094 606,25                  |
| 14 bis rue Daru<br>75008 PARIS                                                    | 06/06/1969                     | 100,00 %       | 305,00       | 1 250 082,00                                                         | 102 863,37                           | 1 352 945,37                         | 1 355 765,37                  |
| 9 rue de Téhéran<br>75008 PARIS                                                   | 14/12/1982                     | 100,00 %       | 198,00       | 724 133,00                                                           | 70 201,00                            | 794 334,00                           | 795 862,35                    |
| 9 rue de Téhéran<br>75008 PARIS                                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 893,00       | 3 643 532,00                                                         | 18 721,90                            | 3 662 253,90                         | 3 662 253,90                  |
| 12 rue Lord Byron<br>75008 PARIS                                                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 605,20       | 2 385 827,00                                                         | 1 566 060,88                         | 3 951 887,88                         | 3 951 887,88                  |
| 32 avenue Marceau<br>75008 PARIS                                                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 363,05       | 1 162 476,12                                                         | 143 188,26                           | 1 305 664,38                         | 1 357 771,77                  |
| 63 boulevard de Courcelles<br>75008 PARIS                                         | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 115,00       | 450 000,00                                                           |                                      | 450 000,00                           | 450 000,00                    |
| 25 rue François 1 <sup>er</sup><br>75008 PARIS                                    | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 385,60       | 1 800 000,00                                                         | 401 779,83                           | 2 201 779,83                         | 2 201 079,83                  |
| 39 rue Jean Goujon<br>75008 PARIS                                                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 199,00       | 548 816,00                                                           |                                      | 548 816,00                           | 548 816,00                    |
| 50 avenue des Champs-Élysées<br>75008 PARIS                                       | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 711,00     | 13 735 969,69                                                        | 259 894,44                           | 13 995 864,13                        | 14 057 849,24                 |
| 38-40 rue de Bassano<br>75008 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 214,00     | 4 766 155,52                                                         | 2 307 655,44                         | 7 073 810,96                         | 7 081 070,55                  |



| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux (suite)</b>                                                        |                                |                |              |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 19 avenue Franklin Roosevelt<br>75008 PARIS                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 257,00       | 1 067 143,12                                                         |                                      | 1 067 143,12                         | 1 067 143,12                  |
| 64 rue La Boétie<br>75008 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 165,00       | 518 327,00                                                           | 176 312,33                           | 694 639,33                           | 717 639,33                    |
| 36 avenue de Wagram<br>75008 PARIS                                            | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 132,00       | 653 900,00                                                           | 124 443,51                           | 778 343,51                           | 796 651,20                    |
| 58 rue Pierre Charron<br>75008 PARIS                                          | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 368,00       | 1 364 419,00                                                         |                                      | 1 364 419,00                         | 1 364 419,00                  |
| 30 rue de Trévis<br>75009 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 150,00       | 541 194,00                                                           |                                      | 541 194,00                           | 541 194,00                    |
| 7 ter cour des Petites Ecuries<br>75010 PARIS                                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 330,00       | 533 572,00                                                           | 234 733,59                           | 768 305,59                           | 779 543,57                    |
| 37-39 rue Saint-Sébastien<br>75011 PARIS                                      | 29/12/1969                     | 100,00 %       | 2 497,44     | 3 163 317,00                                                         |                                      | 3 163 317,00                         | 3 163 317,00                  |
| 25 rue Servan<br>75011 PARIS                                                  | 05/04/1977                     | 100,00 %       | 511,00       | 945 184,00                                                           |                                      | 945 184,00                           | 945 184,00                    |
| 87 avenue Michel Bizot<br>75012 PARIS                                         | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 66,02        | 152 449,00                                                           |                                      | 152 449,00                           | 152 449,00                    |
| 1-3 rue de la Durancie<br>75012 PARIS                                         | 01/01/2002                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 189 257,66                    |
| 46-52 rue Albert<br>75013 PARIS                                               | 18/12/1970                     | 100,00 %       | 11 266,69    | 23 161 639,00                                                        | 2 146 781,92                         | 25 308 420,92                        | 25 698 941,73                 |
| Le Chevaleret<br>83-85 boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 6 923 502,83                  |
| 19-21 rue Buot<br>75013 PARIS                                                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 541 194,00                    |
| 58 rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 766,00       | 1 349 174,00                                                         | 166 038,94                           | 1 515 212,94                         | 1 349 174,00                  |
| 58 A rue du Dessous des Berges<br>75013 PARIS                                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 9 345,09     | 15 535 112,41                                                        | 987 741,23                           | 16 522 853,64                        | 15 783 615,55                 |
| 3-5 rue Broussais<br>75014 PARIS                                              | 01/01/1999                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 363 947,15                    |
| 12 rue Léonidas<br>75014 PARIS                                                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 129,56     | 2 698 348,00                                                         |                                      | 2 698 348,00                         | 2 698 348,00                  |
| la Coupole<br>100-104 boulevard Montparnasse - 75014 PARIS                    | 30/01/2018                     | 100,00 %       | 5 757,02     | 57 000 000,00                                                        | 6 946 284,00                         | 63 946 284,00                        | 60 090 464,88                 |
| 47-51 rue d'Alleray<br>75015 PARIS                                            | 16/05/1969                     | 100,00 %       | 391,40       | 990 919,00                                                           |                                      | 990 919,00                           | 990 919,00                    |
| 4 rue Firmin Gillot<br>75015 PARIS                                            | 23/04/1970                     | 100,00 %       | 839,46       | 2 599 256,00                                                         |                                      | 2 599 256,00                         | 2 599 256,00                  |
| Tour Montparnasse - 13 <sup>e</sup> étage<br>33 avenue du Maine - 75015 PARIS | 30/06/2008                     | 100,00 %       | 1 738,99     | 11 926 608,90                                                        | 118 695,34                           | 12 045 304,24                        | 12 029 054,24                 |
| Le Print<br>6-bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS                        | 26/12/2013                     | 100,00 %       | 8 397,80     | 52 448 351,54                                                        | 805 882,06                           | 53 254 233,60                        | 53 183 006,30                 |
| 99 avenue Mozart<br>75016 PARIS                                               | 03/10/1969                     | 100,00 %       | 291,00       | 747 000,00                                                           |                                      | 747 000,00                           | 747 000,00                    |
| 7-9 rue de Montevideo<br>75016 PARIS                                          | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 189,00       | 726 325,76                                                           |                                      | 726 325,76                           | 726 325,76                    |
| 9 rue Newton<br>75016 PARIS                                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 452,95       | 1 768 409,00                                                         | 672 081,15                           | 2 440 490,15                         | 2 440 490,15                  |
| 15 rue de Musset<br>75016 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 508,40       | 1 257 704,00                                                         | 199 726,35                           | 1 457 430,35                         | 1 257 704,00                  |
| 27-29 rue Raffet<br>75016 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 36,84 %        | 240,44       | 1 044 677,00                                                         | 5 279,37                             | 1 049 956,37                         | 1 049 956,37                  |
| 116-120 rue de la Tour<br>75016 PARIS                                         | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 309,00       | 693 643,00                                                           |                                      | 693 643,00                           | 693 643,00                    |
| 49 avenue Kléber<br>75016 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 278,00       | 853 715,00                                                           |                                      | 853 715,00                           | 853 715,00                    |
| 38 rue de l'Yvette<br>75016 PARIS                                             | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 214,10       | 426 857,00                                                           |                                      | 426 857,00                           | 426 857,00                    |
| 53 rue Pergolèse<br>75016 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 384,00       | 1 227 215,00                                                         | 4 586,89                             | 1 231 801,89                         | 1 227 215,00                  |



# 13/

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux (suite)</b>                                                                        |                                |                |              |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 8 rue Bellini<br>75016 PARIS                                                                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 715,99       | 2 149 531,00                                                         | 41 300,00                            | 2 190 831,00                         | 2 190 831,00                  |
| Maillot 2000 - RdC et 1 <sup>er</sup> étage<br>251 boulevard Péreire - 75017 PARIS            | 23/06/1976                     | 100,00 %       | 273,55       | 807 980,00                                                           | 301 774,18                           | 1 109 754,18                         | 1 057 734,66                  |
| 124 bis avenue de Villiers<br>75017 PARIS                                                     | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 258,00       | 868 959,00                                                           |                                      | 868 959,00                           | 868 959,00                    |
| 19 rue de Prony<br>75017 PARIS                                                                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 345,55       | 1 646 449,00                                                         |                                      | 1 646 449,00                         | 1 646 449,00                  |
| 178 rue de Courcelles<br>75017 PARIS                                                          | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 285,00       | 1 036 653,00                                                         | 37 115,97                            | 1 073 768,97                         | 1 103 543,33                  |
| Maillot 2000 - 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages<br>251 boulevard Péreire - 75017 PARIS | 10/09/2020                     | 100,00 %       | 2 141,90     | 29 000 000,00                                                        |                                      | 29 000 000,00                        |                               |
| 17 rue Joseph de Maistre<br>75018 PARIS                                                       | 01/01/2002                     | 33,00 %        | 606,51       | 1 194 819,00                                                         | 3 490,35                             | 1 198 309,35                         | 1 198 309,35                  |
| 190 rue Championnet<br>75018 PARIS                                                            | 25/07/2014                     | 100,00 %       | 5 423,96     | 30 461 000,00                                                        | 181 399,25                           | 30 642 399,25                        | 30 461 000,00                 |
| 23-27 rue Auguste Vacquerie<br>75116 PARIS                                                    | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 571,68       | 2 568 766,00                                                         |                                      | 2 568 766,00                         | 2 568 766,00                  |
| 3 rue de Bassano<br>75116 PARIS                                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 224,00       | 820 000,00                                                           |                                      | 820 000,00                           | 820 000,00                    |
| 5 bis rue Kepler<br>75116 PARIS                                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 343,10       | 1 828 800,00                                                         | 14 262,12                            | 1 843 062,12                         | 1 846 171,84                  |
| 16 rue Kepler<br>75116 PARIS                                                                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 115,00       | 449 725,00                                                           |                                      | 449 725,00                           | 449 725,00                    |
| 10-20 rue Marceline Leloup<br>77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE                                         | 26/07/2007                     | 100,00 %       | 378,15       | 952 301,00                                                           |                                      | 952 301,00                           | 952 301,00                    |
| Vélizy Valley - Bât Avenir - 18 rue Grange Dame<br>Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY           | 01/01/2002                     | 25,00 %        | 222,63       | 516 421,00                                                           | 9 319,13                             | 525 740,13                           | 529 473,92                    |
| Vélizy Valley - Bât Ariane - 18 rue Grange Dame<br>Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY           | 03/10/2007                     | 20,00 %        | 1 420,60     | 4 400 000,00                                                         | 84 465,96                            | 4 484 465,96                         | 4 486 801,16                  |
| Le Stephenson - 1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX                       | 01/01/1999                     | 17,00 %        | 3 286,31     | 5 503 362,00                                                         | 3 341 189,10                         | 8 844 551,10                         | 8 869 679,18                  |
| 10-12 rue de Paris<br>78230 LE PECQ                                                           | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 710,00       | 1 047 801,00                                                         |                                      | 1 047 801,00                         | 1 047 801,00                  |
| Le Proxima 3<br>8 boulevard des Chênes - 78280 GUYANCOURT                                     | 28/03/2008                     | 100,00 %       | 4 866,20     | 19 696 000,00                                                        |                                      | 19 696 000,00                        | 19 696 000,00                 |
| Le Campus Zone Nord<br>102 rue de Paris - 91300 MASSY                                         | 16/05/2008                     | 15,00 %        | 2 039,07     | 10 500 000,00                                                        | 181 315,17                           | 10 681 315,17                        | 10 706 311,18                 |
| Le Vectorial<br>61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE                                      | 27/02/2006                     | 20,00 %        | 5 363,80     | 17 152 600,00                                                        | 233 811,43                           | 17 386 411,43                        | 17 164 319,13                 |
| Parc du Jour et de la Nuit - 101-103 boulevard<br>Jean-Jaurès - 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 799,76       | 2 705 970,00                                                         | 24 035,59                            | 2 730 005,59                         | 2 727 000,88                  |
| Akoya 1 - 48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                               | 23/09/2016                     | 30,00 %        | 1 363,11     | 15 606 114,00                                                        | 1 520,50                             | 15 607 634,50                        | 15 606 114,00                 |
| Le Capella<br>84 rue de Villeneuve - 92110 CLICHY-LA-GARENNE                                  | 03/03/2015                     | 100,00 %       | 6 333,60     | 15 900 000,00                                                        | 124 548,65                           | 16 024 548,65                        | 16 056 361,00                 |
| Le Rubix (ex Poversy) - 6-8 rue du 4 Septembre -<br>92130 ISSY- LES-MOULINEAUX                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 2 111,60     | 3 956 960,00                                                         | 2 206 732,63                         | 6 163 692,63                         | 6 169 654,71                  |
| Le Cassiopé - 5 passage de l'Industrie<br>92130 ISSY-LES- MOULINEAUX                          | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 180,40       | 358 255,00                                                           |                                      | 358 255,00                           | 358 255,00                    |
| O'Mallet - 2 rue Maurice Mallet<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                                  | 22/12/2011                     | 54,00 %        | 2 432,92     | 14 131 800,00                                                        | 505 439,70                           | 14 637 239,70                        | 14 135 483,48                 |
| Le Malesherbes - 102-116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                            | 15/09/2010                     | 50,00 %        | 5 081,08     | 25 414 900,00                                                        | 593 509,62                           | 26 008 409,62                        | 26 013 619,20                 |
| Bekome<br>2 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET                                               | 22/07/2016                     | 100,00 %       | 3 733,60     | 32 149 430,57                                                        | 184 756,92                           | 32 334 187,49                        | 32 434 536,13                 |
| Le Hub - 4 place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS- PERRET                                     | 26/07/2017                     | 40,00 %        | 5 945,16     | 59 717 600,40                                                        | 703,44                               | 59 718 303,84                        | 59 718 559,85                 |
| Le Chanzy - 18 avenue Winston Churchill<br>92440 CHARENTON-LE-PONT                            | 03/09/2015                     | 40,00 %        | 1 815,00     | 9 200 000,00                                                         | 7 533,07                             | 9 207 533,07                         | 9 206 397,15                  |
| Front Office - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIERES-SUR-SEINE                        | 06/07/2015                     | 35,00 %        | 8 215,90     | 37 541 000,00                                                        | 863 397,15                           | 38 404 397,15                        | 38 387 198,97                 |

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux (suite)</b>                                                                      |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Le Stratège<br>172-174 rue de la République - 92800 PUTEAUX                                 | 27/09/2011                     | 35,00 %        | 1 842,16          | 8 841 700,00                                                         | 1 260 888,73                         | 10 102 588,73                        | 10 102 588,73                 |
| Tour Aviso<br>49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX                                     | 30/09/2014                     | 60,00 %        | 6 508,62          | 53 938 470,77                                                        | 82 606,72                            | 54 021 077,49                        | 53 990 946,68                 |
| Aviso - Bât C<br>15 rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX                                         | 27/04/2017                     | 50,00 %        | 1 787,20          | 10 396 197,50                                                        | 102 262,01                           | 10 498 459,51                        | 10 488 361,87                 |
| le Cap Lendit<br>1-7 place aux Etoiles - 93000 SAINT-DENIS                                  | 08/12/2017                     | 25,00 %        | 2 976,76          | 20 596 750,00                                                        |                                      | 20 596 750,00                        | 20 596 750,00                 |
| Plaine Espace<br>13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 ST-DENIS                            | 16/09/2005                     | 100,00 %       | 6 363,95          | 18 726 551,90                                                        | 1 480 099,25                         | 20 206 651,15                        | 20 088 977,25                 |
| Le Kappa<br>48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN                                       | 25/07/2013                     | 35,00 %        | 5 574,80          | 30 683 826,25                                                        |                                      | 30 683 826,25                        | 30 683 826,25                 |
| Step Up<br>7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN                                              | 18/07/2013                     | 35,00 %        | 5 096,98          | 23 557 781,94                                                        |                                      | 23 557 781,94                        | 23 557 781,94                 |
| Péripole 2 - 3 <sup>e</sup> étage - 10 avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 116,27          | 1 447 000,00                                                         | 543 819,89                           | 1 990 819,89                         | 2 007 183,53                  |
| 14 avenue des Olympiades<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS                                        | 24/10/2005                     | 60,00 %        | 2 693,88          | 6 994 200,00                                                         |                                      | 6 994 200,00                         | 6 994 200,00                  |
| 7 avenue Gallieni<br>94250 GENTILLY                                                         | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 3 452,34          | 9 207 920,95                                                         | 20 785,54                            | 9 228 706,49                         | 9 228 706,49                  |
| Le Confluent<br>4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT                                 | 15/06/2010                     | 50,00 %        | 4 272,43          | 20 871 943,30                                                        | 692 734,53                           | 21 564 677,83                        | 21 498 119,12                 |
| Zalando SE - BM1<br>Mühlenstraße 25 - D 13187 BERLIN                                        | 21/07/2017                     | 100,00 %       | 14 478,59         | 62 664 286,00                                                        |                                      | 62 664 286,00                        | 62 664 286,00                 |
| <b>Total bureaux</b>                                                                        |                                |                | <b>341 138,58</b> | <b>1 302 572 733,72</b>                                              | <b>41 171 957,20</b>                 | <b>1 343 744 690,92</b>              | <b>1 227 891 797,23</b>       |

|                                                                           |            |          |          |              |            |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------|----------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Commerces</b>                                                          |            |          |          |              |            |              |              |
| Carrefour Market<br>1 avenue des Portes Occitanes<br>03800 GANNAT         | 01/01/2012 | 100,00 % |          |              |            |              | 2 829 804,00 |
| 809 route de Nice - RN 7<br>06600 ANTIBES                                 | 01/01/1999 | 100,00 % | 3 226,00 | 1 638 827,00 |            | 1 638 827,00 | 1 638 827,00 |
| Carrefour Market<br>38 avenue Général de Gaulle<br>10400 NOGENT SUR SEINE | 01/01/2012 | 100,00 % | 2 345,00 | 2 229 844,10 |            | 2 229 844,10 | 2 229 844,10 |
| 154 rue de Rome<br>13006 MARSEILLE                                        | 01/01/1999 | 100,00 % | 172,03   | 274 408,00   |            | 274 408,00   | 274 408,00   |
| Grand Frais<br>Avenue des Peupliers<br>13920 SAINT-MITRE-LES-REMPARTS     | 14/12/2016 | 100,00 % | 1 928,40 | 3 537 644,00 |            | 3 537 644,00 | 3 540 044,00 |
| Parc Commercial Chenove<br>1 rue Claude Roger Philipson<br>21300 CHENOVE  | 01/01/2002 | 100,00 % | 1 200,00 | 777 490,00   |            | 777 490,00   | 777 490,00   |
| Grand Frais<br>Route de Bordeaux<br>24100 BERGERAC                        | 14/12/2016 | 100,00 % | 1 917,80 | 3 621 270,00 |            | 3 621 270,00 | 3 621 270,00 |
| Place Charles Tellier<br>26000 VALENCE                                    | 01/01/2012 | 100,00 % | 2 533,00 | 3 937 261,00 |            | 3 937 261,00 | 3 937 261,00 |
| Casino Supermarché<br>1 avenue Saint-Exupéry<br>31400 TOULOUSE            | 01/01/2012 | 100,00 % | 3 704,90 | 8 643 429,24 | 233 831,24 | 8 877 260,48 | 8 944 358,28 |
| 7 rue Louis de Funès<br>33140 VILLENAVE-D'ORNON                           | 01/01/2012 | 100,00 % | 6 261,81 | 8 715 398,00 |            | 8 715 398,00 | 8 715 398,00 |
| 14 boulevard du Jeu de Paume<br>34000 MONTPELLIER                         | 01/01/2002 | 100,00 % | 334,20   | 381 123,00   |            | 381 123,00   | 381 123,00   |
| Carrefour Market<br>2 rue de la Rouelle<br>35120 DOL-DE-BRETAGNE          | 27/12/2011 | 100,00 % | 4 217,00 | 2 396 574,35 |            | 2 396 574,35 | 2 396 574,35 |
| CapSud<br>4 Allée du Commerce<br>36250 ST-MAUR                            | 01/01/2012 | 100,00 % |          |              |            |              | 894 357,98   |
| Carrefour Market<br>Bois de Chalimbaud - RD 523<br>38190 FROGES           | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 289,00 | 5 109 582,67 |            | 5 109 582,67 | 5 109 582,67 |



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces (suite)</b>                                                      |                                |                |              |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 12 avenue Henri Planchet<br>42340 VEAUCHE                                     | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 3 704,00     | 3 281 852,69                                                         | 375 967,68                           | 3 657 820,37                         | 3 657 820,37                  |
| Carrefour Market<br>Avenue Jean Martouret<br>43120 MONISTROL-SUR-LOIRE        | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 3 325,00     | 4 449 944,33                                                         |                                      | 4 449 944,33                         | 4 449 944,33                  |
| Go Sport<br>3 place de Bretagne<br>44000 NANTES                               | 19/05/2016                     | 100,00 %       | 3 091,80     | 9 670 000,00                                                         |                                      | 9 670 000,00                         | 9 670 000,00                  |
| 771 rue de l'Europe<br>45200 AMILLY                                           | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 1 824,41     | 2 188 456,55                                                         |                                      | 2 188 456,55                         | 2 188 456,55                  |
| Carrefour Market<br>rue de la Croix Poirier<br>45210 FERRIERES-EN-GATINAIS    | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 2 675,00     | 2 966 523,85                                                         | 249 002,22                           | 3 215 526,07                         | 3 215 526,07                  |
| La Halle<br>88 rue Thomas Edison<br>45400 SARAN                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 154,67     | 647 908,00                                                           |                                      | 647 908,00                           | 647 908,00                    |
| 18 rue de la Sentelle<br>51350 CORMONTREUIL                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 468,00     | 1 110 000,00                                                         |                                      | 1 110 000,00                         | 1 110 000,00                  |
| Avenue du Chêne Saint Amand<br>52100 ST-DIZIER                                | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 2 530,00     | 2 899 658,88                                                         |                                      | 2 899 658,88                         | 2 899 658,88                  |
| 2 rue de la Vallée<br>54390 FROUARD                                           | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 1 500,23     | 1 896 826,78                                                         |                                      | 1 896 826,78                         | 1 896 826,78                  |
| 2 Rue de la Vallée<br>54390 FROUARD                                           | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 2 539,84     | 2 862 571,23                                                         |                                      | 2 862 571,23                         | 2 862 571,23                  |
| Boulevard de l'Europe<br>55100 HAUDAINVILLE                                   | 18/07/2000                     | 100,00 %       | 1 750,34     | 1 101 545,00                                                         | 63 747,45                            | 1 165 292,45                         | 1 102 182,50                  |
| Carrefour Market<br>11 avenue François Mitterand<br>56700 HENNEBONT           | 27/12/2011                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 4 041 069,12                  |
| Carrefour Market<br>Route de Boulogne - RD127<br>62240 DESVRES                | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 3 720,00     | 3 594 853,90                                                         |                                      | 3 594 853,90                         | 3 594 853,90                  |
| Carrefour Market<br>Avenue du Pont Sans Pareil - RN43<br>62610 BOIS-EN-ARDRES | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 3 507,00     | 2 515 989,85                                                         |                                      | 2 515 989,85                         | 2 515 989,85                  |
| 66 rue du Président Herriot<br>69002 LYON                                     | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 450,00       | 525 000,00                                                           |                                      | 525 000,00                           | 525 000,00                    |
| 151 avenue Maréchal Saxe<br>69003 LYON                                        | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 249,00       | 227 840,60                                                           |                                      | 227 840,60                           | 227 840,60                    |
| Le Palatin<br>214 Grande Rue de la Guillotière<br>69007 LYON                  | 26/07/2007                     | 100,00 %       | 838,40       | 1 918 778,00                                                         |                                      | 1 918 778,00                         | 1 918 778,00                  |
| 168 rue d'Arnage<br>72000 LE MANS                                             | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 4 085,00     | 5 033 927,70                                                         | 1 105 109,15                         | 6 139 036,85                         | 6 142 115,44                  |
| 51-55-57 rue Saint-Denis<br>75001 PARIS                                       | 13/09/1984                     | 100,00 %       | 386,80       | 1 402 531,00                                                         |                                      | 1 402 531,00                         | 1 402 531,00                  |
| 12 rue de la Grande Truanderie<br>75001 PARIS                                 | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 95,20        | 213 429,00                                                           |                                      | 213 429,00                           | 213 429,00                    |
| 51 rue Saint-Honoré<br>75001 PARIS                                            | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 115,00       | 266 786,00                                                           |                                      | 266 786,00                           | 266 786,00                    |
| 2 rue des Innocents<br>75001 PARIS                                            | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 580,10       | 6 958 847,70                                                         | 44 250,00                            | 7 003 097,70                         | 6 958 847,70                  |
| 229 rue Saint-Honoré<br>75001 PARIS                                           | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 117,40       | 4 514 273,65                                                         |                                      | 4 514 273,65                         | 4 514 273,65                  |
| 92-96 rue Montmartre<br>75002 PARIS                                           | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 364,76       | 1 664 118,94                                                         |                                      | 1 664 118,94                         | 1 664 118,94                  |
| 17 place des Vosges<br>75004 PARIS                                            | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 68,00        | 175 316,00                                                           |                                      | 175 316,00                           | 175 316,00                    |
| 23 rue du Temple<br>75004 PARIS                                               | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 261,00       | 571 684,00                                                           |                                      | 571 684,00                           | 571 684,00                    |
| 81 rue Monge<br>75005 PARIS                                                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 75,00        | 320 000,00                                                           |                                      | 320 000,00                           | 320 000,00                    |

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces (suite)</b>                                 |                                |                |              |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 46 rue de Seine<br>75006 PARIS                           | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 95,00        | 259 163,00                                                           |                                      | 259 163,00                           | 259 163,00                    |
| 95 rue de Seine<br>75006 PARIS                           | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 69,73        | 500 000,00                                                           |                                      | 500 000,00                           | 500 000,00                    |
| 17 rue Mayet<br>75006 PARIS                              | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 656,00       | 830 847,00                                                           |                                      | 830 847,00                           | 830 847,00                    |
| 89-93 boulevard Raspail<br>75006 PARIS                   | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 155,00       | 1 554 980,00                                                         |                                      | 1 554 980,00                         | 1 554 980,00                  |
| 16 rue de Grenelle<br>75007 PARIS                        | 15/12/2011                     | 50,00 %        | 710,45       | 7 970 000,00                                                         |                                      | 7 970 000,00                         | 7 970 000,00                  |
| 39-41 rue d'Artois<br>75008 PARIS                        | 07/03/1969                     | 100,00 %       | 670,50       | 2 096 174,00                                                         |                                      | 2 096 174,00                         | 2 096 174,00                  |
| 16-18 rue des Taillandiers<br>75011 PARIS                | 25/04/1969                     | 100,00 %       | 207,00       | 198 184,00                                                           |                                      | 198 184,00                           | 198 184,00                    |
| 91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine<br>75011 PARIS       | 12/01/2016                     | 100,00 %       | 687,30       | 15 820 000,00                                                        |                                      | 15 820 000,00                        | 15 820 000,00                 |
| 24 rue Beccaria<br>75012 PARIS                           | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 556,58       | 266 786,00                                                           |                                      | 266 786,00                           | 266 786,00                    |
| 84-92 avenue du Maine<br>75014 PARIS                     | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 446,75       | 2 675 048,14                                                         |                                      | 2 675 048,14                         | 2 675 048,14                  |
| 129-135 bis rue d'Alésia<br>75014 PARIS                  | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 251,90       | 3 052 657,96                                                         |                                      | 3 052 657,96                         | 3 052 657,96                  |
| 106-108 rue de Lourmel<br>75015 PARIS                    | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 77,20        | 228 674,00                                                           |                                      | 228 674,00                           | 228 674,00                    |
| 17 rue André Lefèbvre<br>75015 PARIS                     | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 208,00       | 708 888,00                                                           |                                      | 708 888,00                           | 708 888,00                    |
| 405 rue de Vaugirard<br>75015 PARIS                      | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 818,00       | 1 090 010,00                                                         |                                      | 1 090 010,00                         | 1 090 010,00                  |
| 41-45 rue Galilée<br>75016 PARIS                         | 25/04/1969                     | 100,00 %       | 422,97       | 1 722 674,00                                                         |                                      | 1 722 674,00                         | 1 722 674,00                  |
| 29 avenue de Wagram<br>75017 PARIS                       | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 1 117,05     | 10 307 612,19                                                        |                                      | 10 307 612,19                        | 10 307 612,19                 |
| Résidence du Barrois<br>5 rue de Lagny - 75020 PARIS     | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 091,00     | 975 674,00                                                           |                                      | 975 674,00                           | 975 674,00                    |
| 20 boulevard de Charonne<br>75020 PARIS                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 8 305,00     | 7 713 920,00                                                         |                                      | 7 713 920,00                         | 7 713 920,00                  |
| 69-75 rue Saint Sever<br>76100 ROUEN                     | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 1 951,90     | 5 113 382,86                                                         |                                      | 5 113 382,86                         | 5 113 382,86                  |
| 9006 avenue de la Foulée<br>77100 NANTEUIL-LES-MEAUX     | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 1 036,00     | 1 559 118,48                                                         |                                      | 1 559 118,48                         | 1 559 118,48                  |
| 17 avenue James de Rothschild<br>77164 FERRIERES-EN-BRIE | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 568,90       | 691 736,69                                                           |                                      | 691 736,69                           | 691 736,69                    |
| 1-11 allée des Palombes<br>77185 LOGNES                  | 01/01/2012                     | 33,00 %        | 4 678,74     | 7 407 934,10                                                         |                                      | 7 407 934,10                         | 9 673 747,42                  |
| Les Sablons<br>Rue Jean Monnet - 77410 CLAYE-SOUILLY     | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 3 461,00     | 5 829 899,10                                                         |                                      | 5 829 899,10                         | 5 829 899,10                  |
| Val d'Europe<br>Place de Toscane - 77700 SERRIS          | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 2 395,83     | 8 123 049,44                                                         |                                      | 8 123 049,44                         | 8 123 049,44                  |
| 41 rue des Etats Généraux<br>78000 VERSAILLES            | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 555,00       | 813 696,62                                                           |                                      | 813 696,62                           | 813 696,62                    |
| 7 rue Marceau<br>78210 ST CYR-L'ECOLE                    | 26/07/2007                     | 100,00 %       | 63,83        | 296 400,00                                                           |                                      | 296 400,00                           | 296 400,00                    |
| Castorama<br>76 RN 10 - 78310 COIGNIERES                 | 17/10/2013                     | 100,00 %       | 11 246,00    | 37 740 000,00                                                        |                                      | 37 740 000,00                        | 37 740 000,00                 |
| 13 avenue de Longueuil<br>78600 MAISONS-LAFFITTE         | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 3 202,60     | 8 715 560,03                                                         | 202 273,09                           | 8 917 833,12                         | 8 975 875,32                  |
| 2 place de l'Eglise<br>78620 L'ETANG- LA-VILLE           | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 902,00       | 686 021,00                                                           |                                      | 686 021,00                           | 686 021,00                    |
| Carrefour Market<br>27 route de Chauny - 80400 HAM       | 27/12/2011                     | 100,00 %       | 4 878,00     | 2 918 165,01                                                         |                                      | 2 918 165,01                         | 2 918 165,01                  |
| 29 rue Nungesser et Coli<br>86100 CHATELLERAULT          | 01/01/2002                     | 100,00 %       |              |                                                                      |                                      |                                      | 343 010,00                    |





# 13/

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces (suite)</b>                                                                         |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 16 avenue Courtes Epluches<br>91100 VILLABE                                                      | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 200,00          | 1 181 480,00                                                         |                                      | 1 181 480,00                         | 1 181 480,00                  |
| Castorama<br>Rue des 44 Arpents - 91100 VILLABE                                                  | 01/01/2012                     | 28,00 %        | 4 608,18          | 7 876 916,40                                                         |                                      | 7 876 916,40                         | 7 876 916,40                  |
| Jardiland<br>Rue des 44 Arpents - 91100 VILLABE                                                  | 01/01/2012                     | 28,00 %        | 2 232,80          | 2 490 153,12                                                         |                                      | 2 490 153,12                         | 2 490 153,12                  |
| 3 rue Morvan<br>91220 BRETIGNY-SUR-ORGE                                                          | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 3 496,90          | 5 026 283,00                                                         |                                      | 5 026 283,00                         | 5 026 283,00                  |
| 82 rue de Gravigny<br>91380 CHILLY-MAZARIN                                                       | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 360,30          | 754 623,00                                                           |                                      | 754 623,00                           | 754 623,00                    |
| 7 bis avenue de l'Hurepoix<br>91700 STE-GENEVIEVE-DE-BOIS                                        | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 944,40            | 861 337,00                                                           |                                      | 861 337,00                           | 861 337,00                    |
| 9 rue Voltaire<br>92250 LA GARENNE-COLOMBES                                                      | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 133,80            | 591 754,39                                                           |                                      | 591 754,39                           | 591 754,39                    |
| 29 rue Jules Ferry<br>93110 ROSNY-SOUS-BOIS                                                      | 01/01/2012                     | 100,00 %       | 4 891,20          | 8 938 484,35                                                         |                                      | 8 938 484,35                         | 8 938 484,35                  |
| 71-73 rue de la République<br>93200 SAINT-DENIS                                                  | 30/06/2017                     | 100,00 %       | 1 398,30          | 1 410 000,00                                                         | 48 105,00                            | 1 458 105,00                         | 1 416 085,00                  |
| 12 avenue du Général Leclerc<br>93250 VILLEMOMBLE                                                | 01/01/1999                     | 100,00 %       | 536,00            | 350 633,00                                                           |                                      | 350 633,00                           | 350 633,00                    |
| 18 place Moreau David<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS                                                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 441,00            | 602 174,00                                                           |                                      | 602 174,00                           | 602 174,00                    |
| Centre Commercial Les Jouvrais<br>rue Henri Dunant - 95300 PONTOISE                              | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 2 881,00          | 952 806,00                                                           |                                      | 952 806,00                           | 952 806,00                    |
| <b>Total commerces</b>                                                                           |                                |                | <b>147 214,21</b> | <b>273 144 414,89</b>                                                | <b>2 322 285,83</b>                  | <b>275 466 700,72</b>                | <b>285 821 993,78</b>         |
| <b>Parkings</b>                                                                                  |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| 87 rue La Boétie<br>75008 PARIS                                                                  | 01/01/2002                     | 100,00 %       |                   | 190 561,00                                                           |                                      | 190 561,00                           | 190 561,00                    |
| 70 avenue des Champs-élysées<br>75008 PARIS                                                      | 01/01/2002                     | 100,00 %       |                   | 182 939,00                                                           | (51 440,68)                          | 131 498,32                           | 134 205,72                    |
| <b>Total parkings</b>                                                                            |                                |                |                   | <b>373 500,00</b>                                                    | <b>(51 440,68)</b>                   | <b>322 059,32</b>                    | <b>324 766,72</b>             |
| <b>Résidences gérées</b>                                                                         |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| The Babel Community<br>68 rue de la République - 13002 MARSEILLE                                 | 16/12/2019                     | 100,00 %       | 3 832,22          | 20 035 000,00                                                        |                                      | 20 035 000,00                        | 20 035 000,00                 |
| Laz' Hôtel Spa Urbain<br>17 Rue de Milan - 75009 PARIS                                           | 29/12/2017                     | 100,00 %       | 1 830,00          | 21 760 000,00                                                        |                                      | 21 760 000,00                        | 21 760 000,00                 |
| Résidence Club Montsouris<br>18 bis-20 rue d'Alésia - 75014 PARIS                                | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 1 149,96          | 1 364 419,00                                                         |                                      | 1 364 419,00                         | 1 364 419,00                  |
| Résidence Odalys - 147 chemin des Canissons<br>83240 CAVALAIRE-SUR-MER                           | 27/10/2017                     | 100,00 %       | 4 325,21          | 14 511 498,74                                                        |                                      | 14 511 498,74                        | 14 510 930,81                 |
| Résidence Etudiante Twenty Campus<br>12 mail Pierre Potier - 91190 GIF-SUR-YVETTE                | 10/12/2018                     | 100,00 %       | 4 663,50          | 19 284 000,00                                                        |                                      | 19 284 000,00                        | 18 838 624,99                 |
| Ex Clinique Isabelle - 24 boulevard du Château<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE                        | 01/01/2002                     | 100,00 %       | 3 723,00          | 4 901 236,00                                                         | 590 474,78                           | 5 491 710,78                         | 5 482 909,18                  |
| <b>Total résidences gérées</b>                                                                   |                                |                | <b>19 523,89</b>  | <b>81 856 153,74</b>                                                 | <b>590 474,78</b>                    | <b>82 446 628,52</b>                 | <b>81 991 883,98</b>          |
| <b>Immobilisations en cours</b>                                                                  |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Centre Commercial Nice Le Ray<br>52-54-60 avenue Gorbella - 06000 NICE                           | 27/06/2018                     | 100,00 %       | 6 272,00          | 24 738 968,08                                                        |                                      | 24 738 968,08                        | 16 924 150,00                 |
| Grand Angle - Résidence Odalys - Boulevard Poincaré<br>Pompidou - Route de Grenoble - 06200 NICE | 25/06/2020                     | 100,00 %       | 4 626,00          | 5 600 225,00                                                         |                                      | 5 600 225,00                         |                               |
| Adagio Aparthotel<br>20-26 rue du Pont Saint-Pierre - 31300 TOULOUSE                             | 24/07/2019                     | 100,00 %       | 4 404,00          | 2 622 132,00                                                         |                                      | 2 622 132,00                         | 2 595 000,00                  |
| Les Silos<br>12 rue de Gironde - 33300 BORDEAUX                                                  | 30/12/2019                     | 100,00 %       | 5 862,00          | 18 359 200,00                                                        |                                      | 18 359 200,00                        | 12 216 000,00                 |
| Hôtel la Nuée Bleue<br>11 rue de la Nuée Bleue - 67000 STRASBOURG                                | 29/04/2020                     | 100,00 %       | 6 612,00          | 27 180 000,00                                                        |                                      | 27 180 000,00                        |                               |
| 57-59 rue de Saint-Cyr<br>69009 LYON                                                             | 06/07/2018                     | 100,00 %       | 9 256,00          | 19 472 443,25                                                        |                                      | 19 472 443,25                        | 5 981 921,00                  |

| Adresse                                                                           | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²)      | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Immobilisations en cours (suite)</b>                                           |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Le Bossuet<br>132 rue Bossuet - 69009 LYON                                        | 31/07/2019                     | 100,00 %       |                   |                                                                      |                                      |                                      | 20 224 800,00                 |
| 15 avenue Albert Einstein<br>69100 VILLEURBANNE                                   | 14/10/2020                     | 100,00 %       | 14 812,00         | 51 346 360,00                                                        |                                      | 51 346 360,00                        |                               |
| Reason Hôtel<br>35 boulevard Victor - 75015 PARIS                                 | 29/07/2020                     | 100,00 %       | 3 530,00          | 12 618 000,00                                                        |                                      | 12 618 000,00                        |                               |
| Toko<br>1-5 rue d'Héliopolis - 75017 PARIS                                        | 17/09/2020                     | 100,00 %       | 1 000,00          | 6 442 700,00                                                         |                                      | 6 442 700,00                         |                               |
| Résidence Etudiante Twenty Campus<br>12 mail Pierre Pofier - 91190 GIF-SUR-YVETTE | 10/12/2018                     | 100,00 %       |                   |                                                                      |                                      |                                      | 400 837,51                    |
| <b>Total immobilisations en cours</b>                                             |                                |                | <b>56 374,00</b>  | <b>168 380 028,33</b>                                                |                                      | <b>168 380 028,33</b>                | <b>58 342 708,51</b>          |
| <b>Total général</b>                                                              |                                |                | <b>564 535,68</b> | <b>1 827 241 524,68</b>                                              | <b>43 118 583,13</b>                 | <b>1 870 360 107,81</b>              | <b>1 654 373 150,24</b>       |

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

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

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

| SCI / OPCI               | Quote-part détenue |
|--------------------------|--------------------|
| LF CARRE DAUMESNIL       | 35,99 %            |
| LF GERMANY OFFICE 2      | 21,23 %            |
| LF GERMANY RETAIL        | 10,35 %            |
| LF IMMO TOURISME         | 26,90 %            |
| LF IRELAND OFFICE        | 33,84 %            |
| LF ORLEANS               | 40,00 %            |
| LF PARIS NANTERRE        | 60,00 %            |
| LF RESIDENCES SENIORS    | 12,59 %            |
| LF SMART UP              | 40,00 %            |
| LF VOLUTO                | 60,00 %            |
| LA FRANCAISE CROSSROADS  | 29,00 %            |
| PARK AZUR                | 25,50 %            |
| LF AXIALYS               | 13,00 %            |
| LF MAILLOT 2000          | 20,00 %            |
| LF VISION 17             | 40,00 %            |
| SCI ALLGAU               | 16,00 %            |
| LF MALAKOFF DANTON       | 21,00 %            |
| LF ENERGIE +             | 33,30 %            |
| SCI ISSY SHIFT           | 9,33 %             |
| LF BELLEVILLE            | 60,00 %            |
| LF BOIS COLOMBES         | 55,00 %            |
| LF CITYSCOPE             | 41,00 %            |
| LF GRAND LYON            | 25,00 %            |
| LF JAZZ                  | 46,96 %            |
| LF MULTI BBQ             | 46,92 %            |
| LF NETHERLANDS OFFICE    | 30,00 %            |
| LF OFFENBACH             | 7,94 %             |
| LF OPEN                  | 34,99 %            |
| LF PANSIDE               | 46,97 %            |
| LF PRISME                | 46,96 %            |
| SCI NEUILLY CRYSTAL PARK | 5,09 %             |



# 13/

## TABEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux</b>                                                              |                                |                |                  |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Le Jazz - 27-31 cours de l'Ile Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT         | 30/12/2014                     | 100,00 %       | 7 529,00         | 62 423 325,53                                                        |                                      | 62 423 325,53                        | 63 990 697,67                 |
| <b>Total SCI LF JAZZ</b>                                                    |                                |                | <b>7 529,00</b>  | <b>62 423 325,53</b>                                                 |                                      | <b>62 423 325,53</b>                 | <b>63 990 697,67</b>          |
| Batipart Malakoff - 55 boulevard Charles<br>De Gaulle - 92240 MALAKOFF      | 21/07/2020                     | 100,00 %       | 22 188,00        | 164 788 501,00                                                       |                                      | 164 788 501,00                       |                               |
| <b>Total SCI LF MALAKOFF DANTON</b>                                         |                                |                | <b>22 188,00</b> | <b>164 788 501,00</b>                                                |                                      | <b>164 788 501,00</b>                | <b>0,00</b>                   |
| Crystal Park - 62 à 64 Bis boulevard Victor Hugo<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE | 30/07/2019                     | 100,00 %       | 44 004,00        | 737 730 513,24                                                       |                                      | 737 730 513,24                       | 742 350 308,50                |
| <b>Total SCI NEUILLY CRYSTAL PARK</b>                                       |                                |                | <b>44 004,00</b> | <b>737 730 513,24</b>                                                |                                      | <b>737 730 513,24</b>                | <b>742 350 308,50</b>         |
| Ampère E+<br>34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE                    | 24/12/2019                     | 100,00 %       | 14 219,40        | 93 844 245,44                                                        |                                      | 93 844 245,44                        | 95 555 551,89                 |
| <b>Total SCI LF ENERGIE +</b>                                               |                                |                | <b>14 219,40</b> | <b>93 844 245,44</b>                                                 |                                      | <b>93 844 245,44</b>                 | <b>95 555 551,89</b>          |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi - 69003 LYON                                  | 11/07/2019                     | 100,00 %       | 11 433,12        | 50 907 819,96                                                        |                                      | 50 907 819,96                        | 51 174 840,73                 |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure - 69003 LYON                              | 28/06/2019                     | 100,00 %       | 10 207,40        | 52 570 022,72                                                        |                                      | 52 570 022,72                        | 53 015 089,33                 |
| <b>Total SCI LF GRAND LYON</b>                                              |                                |                | <b>21 640,52</b> | <b>103 477 842,68</b>                                                |                                      | <b>103 477 842,68</b>                | <b>104 189 930,06</b>         |
| Axialis 1 et 2 - 275-276 avenue du Président<br>Wilson - 93200 SAINT-DENIS  | 28/06/2019                     | 100,00 %       | 24 324,00        | 155 453 418,40                                                       |                                      | 155 453 418,40                       | 157 407 579,13                |
| <b>Total SCI LF AXIALYS</b>                                                 |                                |                | <b>24 324,00</b> | <b>155 453 418,40</b>                                                |                                      | <b>155 453 418,40</b>                | <b>157 407 579,13</b>         |
| Colombia<br>64 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES                     | 27/11/2019                     | 100,00 %       | 10 178,00        | 70 810 580,77                                                        |                                      | 70 810 580,77                        | 62 953 241,67                 |
| Cityzen B<br>9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES                     | 03/12/2019                     | 100,00 %       | 7 857,10         | 62 452 476,90                                                        |                                      | 62 452 476,90                        | 71 767 562,50                 |
| <b>Total SCI LF BOIS COLOMBES</b>                                           |                                |                | <b>18 035,10</b> | <b>133 263 057,67</b>                                                |                                      | <b>133 263 057,67</b>                | <b>134 720 804,17</b>         |
| Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS              | 29/04/2016                     | 100,00 %       | 20 590,40        | 174 275 200,90                                                       |                                      | 174 275 200,90                       | 177 687 015,28                |
| <b>Total SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>                                         |                                |                | <b>20 590,40</b> | <b>174 275 200,90</b>                                                |                                      | <b>174 275 200,90</b>                | <b>177 687 015,28</b>         |
| Le Cityscope<br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL                            | 16/10/2017                     | 100,00 %       | 38 623,70        | 161 298 801,59                                                       |                                      | 161 298 801,59                       | 167 520 133,85                |
| <b>Total SCI LF CITYSCOPE</b>                                               |                                |                | <b>38 623,70</b> | <b>161 298 801,59</b>                                                |                                      | <b>161 298 801,59</b>                | <b>167 520 133,85</b>         |
| Victoria Office<br>Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG                   | 01/12/2017                     | 100,00 %       | 19 969,75        | 58 462 623,03                                                        |                                      | 58 462 623,03                        | 60 548 492,24                 |
| Rüttenscheider Straße 1-3<br>D 45128 ESSEN                                  | 13/06/2019                     | 100,00 %       | 22 506,10        | 71 501 427,28                                                        |                                      | 71 501 427,28                        | 73 302 470,80                 |
| Gustav-Heinemann-Ring 109-115<br>D 81739 MUNICH                             | 18/04/2019                     | 100,00 %       | 13 763,00        | 61 675 606,67                                                        |                                      | 61 675 606,67                        | 63 085 164,87                 |
| Am Seestern 5<br>D 40547 DUSSELDORF                                         | 01/10/2019                     | 100,00 %       | 10 866,12        | 42 860 225,71                                                        |                                      | 42 860 225,71                        | 44 016 551,02                 |
| <b>Total SCI LF GERMANY OFFICE 2</b>                                        |                                |                | <b>67 104,97</b> | <b>234 499 882,69</b>                                                |                                      | <b>234 499 882,69</b>                | <b>240 952 678,93</b>         |
| 18-21 Charlemont Place<br>D02 WV10 DUBLIN                                   | 18/09/2017                     | 100,00 %       | 3 432,51         | 45 671 659,40                                                        |                                      | 45 671 659,40                        | 46 875 836,40                 |
| World Rugby House<br>8-10 Pembroke Street Lower - D02 AE93 DUBLIN           | 10/01/2019                     | 100,00 %       | 1 484,00         | 21 997 251,49                                                        |                                      | 21 997 251,49                        | 22 847 414,30                 |
| <b>Total SCI LF IRELAND OFFICE</b>                                          |                                |                | <b>4 916,51</b>  | <b>67 668 910,89</b>                                                 |                                      | <b>67 668 910,89</b>                 | <b>69 723 250,70</b>          |
| Hollandia<br>Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM                    | 01/12/2016                     | 100,00 %       | 9 947,00         | 58 385 425,71                                                        |                                      | 58 385 425,71                        | 60 349 573,16                 |
| Baxter Building<br>Muiderstraat 1-9 - NL 1007 KE AMSTERDAM                  | 28/06/2019                     | 100,00 %       | 2 731,47         | 23 939 356,39                                                        |                                      | 23 939 356,39                        | 24 151 905,02                 |
| Danzigerkade 16<br>NL 1013 AP AMSTERDAM                                     | 10/08/2020                     | 100,00 %       | 6 812,00         | 33 258 002,06                                                        |                                      | 33 258 002,06                        |                               |
| Anna Van Saksenlaan 71<br>NL 2593 HW DEN HAAG                               | 22/12/2020                     | 100,00 %       | 9 324,00         | 42 822 881,00                                                        |                                      | 42 822 881,00                        |                               |
| <b>Total SCI LF NETHERLANDS OFFICE</b>                                      |                                |                | <b>28 814,47</b> | <b>158 405 665,16</b>                                                |                                      | <b>158 405 665,16</b>                | <b>84 501 478,18</b>          |
| Hafeninsel 9<br>D 63067 OFFENBACH AM MAIN                                   | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 6 000,55         | 18 044 602,72                                                        |                                      | 18 044 602,72                        | 18 580 907,84                 |
| Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314 - D 80687 MUNICH                    | 31/07/2015                     | 100,00 %       | 13 919,42        | 38 408 834,74                                                        |                                      | 38 408 834,74                        | 40 694 638,57                 |
| Elisabethstraße 65<br>D 40217 DUSSELDORF                                    | 30/10/2015                     | 100,00 %       | 8 695,41         | 32 408 469,80                                                        |                                      | 32 408 469,80                        | 34 243 240,73                 |

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Bureaux (suite)</b>                                                                                      |                                |                |                   |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Am Sandtorkai 68<br>D 20457 HAMBURG                                                                         | 24/03/2016                     | 100,00 %       | 3 727,50          | 20 264 467,11                                                        |                                      | 20 264 467,11                        | 20 915 064,34                 |
| 72 West - Bockenheimer Landstraße 72<br>D 60323 FRANKFURT AM MAIN                                           | 01/05/2016                     | 100,00 %       | 2 759,14          | 15 995 991,37                                                        |                                      | 15 995 991,37                        | 16 632 347,84                 |
| 2 Towers<br>Leipziger Straße 51 - D 10117 BERLIN                                                            | 12/05/2016                     | 100,00 %       | 19 934,07         | 71 733 663,37                                                        |                                      | 71 733 663,37                        | 73 643 988,56                 |
| Mittler Pfad 13-15<br>D 70499 STUTTGART                                                                     | 03/12/2016                     | 100,00 %       | 11 130,00         | 24 645 243,29                                                        |                                      | 24 645 243,29                        | 25 515 902,31                 |
| Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53<br>D 60314 FRANKFURT AM MAIN                                           | 16/08/2017                     | 100,00 %       | 6 729,80          | 30 615 500,19                                                        |                                      | 30 615 500,19                        | 31 424 358,83                 |
| Mittler Pfad 13-15<br>D 70499 STUTTGART                                                                     | 24/08/2017                     | 100,00 %       | 30 270,00         | 65 456 760,88                                                        |                                      | 65 456 760,88                        | 68 451 620,04                 |
| <b>Total SCI LF OFFENBACH</b>                                                                               |                                |                | <b>103 165,89</b> | <b>317 573 533,47</b>                                                |                                      | <b>317 573 533,47</b>                | <b>330 102 069,06</b>         |
| Vision 17<br>5 à 19 Boulevard du Fort de Vaux - 75017 PARIS                                                 | 06/03/2020                     | 100,00 %       | 10 096,90         | 118 107 869,37                                                       |                                      | 118 107 869,37                       |                               |
| <b>Total LF VISION 17</b>                                                                                   |                                |                | <b>10 096,90</b>  | <b>118 107 869,37</b>                                                |                                      | <b>118 107 869,37</b>                | <b>0,00</b>                   |
| Le Voluto<br>89-91 avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE                                                     | 22/12/2016                     | 100,00 %       | 8 982,40          | 64 434 709,19                                                        |                                      | 64 434 709,19                        | 65 554 727,48                 |
| <b>Total SCI LF VOLUTO</b>                                                                                  |                                |                | <b>8 982,40</b>   | <b>64 434 709,19</b>                                                 |                                      | <b>64 434 709,19</b>                 | <b>65 554 727,48</b>          |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire - 75017 PARIS                                                  | 28/06/2019                     | 100,00 %       | 7 572,56          | 137 651 559,95                                                       |                                      | 137 651 559,95                       | 138 809 694,34                |
| <b>Total SCI LF MAILLOT 2000</b>                                                                            |                                |                | <b>7 572,56</b>   | <b>137 651 559,95</b>                                                |                                      | <b>137 651 559,95</b>                | <b>138 809 694,34</b>         |
| L'Open - 27 rue Camille Desmoulins<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                                             | 28/12/2018                     | 100,00 %       | 9 381,00          | 102 209 991,22                                                       |                                      | 102 209 991,22                       | 103 993 445,56                |
| <b>Total SCI LF OPEN</b>                                                                                    |                                |                | <b>9 381,00</b>   | <b>102 209 991,22</b>                                                |                                      | <b>102 209 991,22</b>                | <b>103 993 445,56</b>         |
| Panside (Dockside et Panorama Seine)<br>224 et 247 quai Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014                     | 100,00 %       | 10 021,00         | 76 452 781,32                                                        |                                      | 76 452 781,32                        | 78 116 979,94                 |
| <b>Total SCI LF PANSIDE</b>                                                                                 |                                |                | <b>10 021,00</b>  | <b>76 452 781,32</b>                                                 |                                      | <b>76 452 781,32</b>                 | <b>78 116 979,94</b>          |
| Park Azur - 97-105 Avenue Pierre Brossolette<br>92120 MONTROUGE                                             | 17/12/2019                     | 100,00 %       | 24 160,40         | 196 541 684,35                                                       |                                      | 196 541 684,35                       | 198 585 498,00                |
| <b>Total SCI PARK AZUR</b>                                                                                  |                                |                | <b>24 160,40</b>  | <b>196 541 684,35</b>                                                |                                      | <b>196 541 684,35</b>                | <b>198 585 498,00</b>         |
| Le Prisme - 146 bis à 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                                   | 19/02/2015                     | 100,00 %       | 10 361,00         | 63 349 345,85                                                        |                                      | 63 349 345,85                        | 64 758 651,28                 |
| <b>Total SCI LF PRISME</b>                                                                                  |                                |                | <b>10 361,00</b>  | <b>63 349 345,85</b>                                                 |                                      | <b>63 349 345,85</b>                 | <b>64 758 651,28</b>          |
| Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République<br>92320 CHATILLON                                            | 18/04/2019                     | 100,00 %       | 23 215,40         | 143 590 707,07                                                       |                                      | 143 590 707,07                       | 148 524 107,56                |
| <b>Total SCI LF SMART UP</b>                                                                                |                                |                | <b>23 215,40</b>  | <b>143 590 707,07</b>                                                |                                      | <b>143 590 707,07</b>                | <b>148 524 107,56</b>         |

|                                                                        |            |          |                  |                       |  |                       |                      |
|------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------------|-----------------------|--|-----------------------|----------------------|
| <b>Commerces</b>                                                       |            |          |                  |                       |  |                       |                      |
| Aeroville - 30 rue des Buissons<br>93290 TREMBLAY-EN-FRANCE            | 29/05/2020 | 100,00 % | 8 357,90         | 24 209 806,98         |  | 24 209 806,98         |                      |
| Centre commercial La Toison d'or<br>Route de Langres - 21000 DIJON     | 29/05/2020 | 100,00 % | 4 782,24         | 41 692 342,14         |  | 41 692 342,14         |                      |
| Centre commercial So Ouest<br>31 rue d'Alsace - 92300 LEVALLOIS-PERRET | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 076,36         | 24 385 555,76         |  | 24 385 555,76         |                      |
| Centre commercial Confluence<br>112 cours Charlemagne - 69002 LYON     | 29/05/2020 | 100,00 % | 6 000,04         | 36 621 413,31         |  | 36 621 413,31         |                      |
| Centre commercial Alma<br>5 rue du Bosphore - 35200 RENNES             | 29/05/2020 | 100,00 % | 4 114,50         | 37 797 114,93         |  | 37 797 114,93         |                      |
| <b>Total OPCI LF CROSSROADS</b>                                        |            |          | <b>28 331,03</b> | <b>164 706 233,13</b> |  | <b>164 706 233,13</b> | <b>0,00</b>          |
| Monoprix<br>133 rue de Belleville - 75019 PARIS                        | 19/01/2017 | 100,00 % | 4 486,00         | 30 406 607,49         |  | 30 406 607,49         | 30 779 796,81        |
| <b>Total SCI LF BELLEVILLE</b>                                         |            |          | <b>4 486,00</b>  | <b>30 406 607,49</b>  |  | <b>30 406 607,49</b>  | <b>30 779 796,81</b> |
| Primavera<br>Breite Straße 47-53 - D 23552 LUBECK                      | 15/11/2016 | 100,00 % | 5 997,07         | 33 654 006,61         |  | 33 654 006,61         | 34 582 200,56        |
| Kaufland - Schwabenheimer Weg 5<br>D 55543 BAD KREUZNACH               | 21/12/2017 | 100,00 % | 15 400,00        | 38 581 411,93         |  | 38 581 411,93         | 39 590 903,25        |
| Real Bomberg - Hallstadt Emil-Kemmer-Straße 2<br>D 96103 HALLSTADT     | 24/08/2018 | 100,00 % | 11 590,00        | 25 508 956,12         |  | 25 508 956,12         | 26 165 090,94        |
| QuartierWest<br>Altendorfer Straße 220 - D 45143 ESSEN                 | 16/10/2018 | 100,00 % | 11 776,29        | 31 257 609,09         |  | 31 257 609,09         | 32 050 184,42        |



# 13 /

## TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| 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 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces (suite)</b>                                                             |                                |                |                  |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71 - D 28195 BREMEN                                   | 01/08/2019                     | 100,00 %       | 5 617,88         | 37 264 078,76                                                        |                                      | 37 264 078,76                        | 38 251 514,87                 |
| Venloer Straße 310-316<br>D 50823 KÖLN                                               | 18/12/2020                     | 100,00 %       | 4 299,20         | 19 469 738,34                                                        |                                      | 19 469 738,34                        |                               |
| <b>Total SCI LF GERMANY RETAIL</b>                                                   |                                |                | <b>54 680,44</b> | <b>185 735 800,85</b>                                                |                                      | <b>185 735 800,85</b>                | <b>170 639 894,04</b>         |
| Buffalo Grill<br>Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT                           | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 483,30           | 1 850 577,45                                                         |                                      | 1 850 577,45                         | 1 929 382,13                  |
| Buffalo Grill<br>16 rue Jules Michelet - 57070 METZ                                  | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 470,70           | 1 601 235,38                                                         |                                      | 1 601 235,38                         | 1 675 621,36                  |
| Buffalo Grill<br>4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ISLE ADAM                           | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 643,50           | 1 736 516,40                                                         |                                      | 1 736 516,40                         | 1 817 186,92                  |
| Buffalo Grill - Avenue de la Maison Neuve<br>91220 BRETIGNY SUR ORGE                 | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 634,50           | 2 131 348,17                                                         |                                      | 2 131 348,17                         | 2 230 360,74                  |
| Buffalo Grill<br>avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES                            | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 630,00           | 1 557 191,34                                                         |                                      | 1 557 191,34                         | 1 629 530,90                  |
| Buffalo Grill<br>Centre commercial Beynost 2 - 01700 BEYNOST                         | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 515,70           | 2 496 036,55                                                         |                                      | 2 496 036,55                         | 2 602 327,85                  |
| Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas<br>95240 CORMEILLES-EN-PARISIS           | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 574,20           | 1 663 369,56                                                         |                                      | 1 663 369,56                         | 1 740 642,05                  |
| Buffalo Grill<br>Rue Chanzy - 59260 LEZENNES                                         | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 634,50           | 2 166 899,96                                                         |                                      | 2 166 899,96                         | 2 259 175,29                  |
| Buffalo Grill - Le Grand Launay<br>29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS                     | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 574,20           | 1 698 763,57                                                         |                                      | 1 698 763,57                         | 1 777 680,27                  |
| Buffalo Grill<br>Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS                                   | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 542,70           | 1 485 617,42                                                         |                                      | 1 485 617,42                         | 1 554 632,34                  |
| Buffalo Grill<br>Parc d'Activités des Marettes - 50470 LA GLACERIE                   | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 705,00           | 1 640 561,32                                                         |                                      | 1 640 561,32                         | 1 716 774,20                  |
| Buffalo Grill<br>Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN                                   | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 494,10           | 2 006 736,17                                                         |                                      | 2 006 736,17                         | 2 092 191,08                  |
| Buffalo Grill<br>180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT                               | 18/02/2015                     | 100,00 %       | 483,30           | 1 638 988,33                                                         |                                      | 1 638 988,33                         | 1 715 128,13                  |
| Buffalo Grill<br>22-26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS                               | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 629,30           | 3 005 742,23                                                         |                                      | 3 005 742,23                         | 3 122 336,55                  |
| Buffalo Grill<br>Rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE D'ORNON                       | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 621,00           | 2 087 991,43                                                         |                                      | 2 087 991,43                         | 2 182 506,93                  |
| Buffalo Grill<br>43 rue de Keranfurust - 29000 BREST                                 | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 523,60           | 2 480 798,56                                                         |                                      | 2 480 798,56                         | 2 563 239,15                  |
| Buffalo Grill<br>Rue de la Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU                            | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 509,90           | 1 113 028,45                                                         |                                      | 1 113 028,45                         | 1 163 414,31                  |
| Buffalo Grill<br>2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE EN BRIE                        | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 514,90           | 1 848 875,16                                                         |                                      | 1 848 875,16                         | 1 912 580,91                  |
| Buffalo Grill - Centre Commercial de la Lézarde<br>76290 MONTVILLIERS                | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 542,20           | 2 557 150,74                                                         |                                      | 2 557 150,74                         | 2 656 414,87                  |
| Buffalo Grill - 195 chemin des Petits Rougiers<br>84130 LE PONTET                    | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 538,50           | 1 983 182,44                                                         |                                      | 1 983 182,44                         | 2 075 573,96                  |
| Buffalo Grill<br>Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE                           | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 622,50           | 3 060 661,11                                                         |                                      | 3 060 661,11                         | 3 177 539,49                  |
| Buffalo Grill - avenue Victor Mellan<br>13170 LES PENNES MIRABEAU                    | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 554,70           | 2 935 227,33                                                         |                                      | 2 935 227,33                         | 3 108 345,46                  |
| Buffalo Grill<br>40 avenue des Eglantiers - 31120 ROQUES                             | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 515,70           | 2 939 154,25                                                         |                                      | 2 939 154,25                         | 3 064 524,33                  |
| Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères<br>59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX               | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 360,40           | 1 477 313,93                                                         |                                      | 1 477 313,93                         | 1 545 162,31                  |
| Buffalo Grill<br>10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC                             | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 511,90           | 2 413 994,81                                                         |                                      | 2 413 994,81                         | 2 498 657,97                  |
| Buffalo Grill - 19-21 avenue de La Pointe Ringale<br>91250 SAINT-GERMAIN LES CORBEIL | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 606,20           | 1 807 204,03                                                         |                                      | 1 807 204,03                         | 1 872 826,19                  |
| Buffalo Grill<br>Rue des Durots - 70000 PUSEY                                        | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 562,20           | 1 514 935,98                                                         |                                      | 1 514 935,98                         | 1 579 558,84                  |
| Buffalo Grill<br>2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE                              | 30/05/2017                     | 100,00 %       | 533,90           | 2 326 395,29                                                         |                                      | 2 326 395,29                         | 2 403 705,07                  |
| <b>Total SCI LF MULTI BBQ</b>                                                        |                                |                | <b>15 532,60</b> | <b>57 225 497,36</b>                                                 |                                      | <b>57 225 497,36</b>                 | <b>59 667 019,60</b>          |



| Adresse                                                                                   | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²)     | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2020 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2019 (euros) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Commerces (suite)</b>                                                                  |                                |                |                  |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Rue des Halles<br>45000 ORLEANS                                                           | 29/06/2017                     | 100,00 %       | 3 974,57         | 15 138 291,24                                                        |                                      | 15 138 291,24                        | 15 769 364,54                 |
| <b>Total SCI LF ORLEANS</b>                                                               |                                |                | <b>3 974,57</b>  | <b>15 138 291,24</b>                                                 |                                      | <b>15 138 291,24</b>                 | <b>15 769 364,54</b>          |
| <b>Résidence gérée</b>                                                                    |                                |                |                  |                                                                      |                                      |                                      |                               |
| Center Parcs Landes de Gascogne<br>47700 PINDERES                                         | 20/12/2019                     | 100,00 %       | 3 392,00         | 10 466 433,01                                                        |                                      | 10 466 433,01                        | 10 088 101,00                 |
| Pierre et Vacances - Résidence l'Hévana - 491 rue Albert Gacon - 73550 MERIBEL LES ALLUES | 20/12/2019                     | 100,00 %       | 1 923,10         | 17 697 721,14                                                        |                                      | 17 697 721,14                        | 10 299 404,00                 |
| Pierre et Vacances<br>Quai de la Touques - 14800 DEAUVILLE                                | 02/07/2020                     | 100,00 %       | 1 190,00         | 9 206 466,38                                                         |                                      | 9 206 466,38                         |                               |
| Pierre et Vacances<br>Quai de la Touques (VEFA) - 14800 DEAUVILLE                         | 30/09/2020                     | 100,00 %       | 860,00           | 3 686 898,05                                                         |                                      | 3 686 898,05                         |                               |
| Pierre et Vacances - 3435 chemin de Vaulongue<br>83700 SAINT RAPHAEL                      | 06/10/2020                     | 100,00 %       | 3 013,00         | 2 554 643,36                                                         |                                      | 2 554 643,36                         |                               |
| <b>Total OPCI LF IMMO TOURISME</b>                                                        |                                |                | <b>10 378,10</b> | <b>43 612 161,94</b>                                                 |                                      | <b>43 612 161,94</b>                 | <b>20 387 505,00</b>          |
| Center Parcs Allgäu<br>Allgäuallee 40 - D 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU                       | 26/10/2016                     | 100,00 %       | 29 184,70        | 95 242 808,00                                                        |                                      | 95 242 808,00                        | 97 845 412,00                 |
| <b>Total SCI ALLGAU</b>                                                                   |                                |                | <b>29 184,70</b> | <b>95 242 808,00</b>                                                 |                                      | <b>95 242 808,00</b>                 | <b>97 845 412,00</b>          |
| RSS Les Essentielles La Rotonde - 14 rue Geneviève Anthonioz - 67200 STRASBOURG           | 21/07/2016                     | 100,00 %       | 4 150,00         | 12 080 000,00                                                        |                                      | 12 080 000,00                        | 12 080 000,00                 |
| RSS Happy Seniors Cœur des Flandres<br>32 avenue Nelson Mandela - 59160 CAPINGHEM         | 20/12/2016                     | 100,00 %       | 8 119,00         | 19 300 000,00                                                        |                                      | 19 300 000,00                        | 19 300 000,00                 |
| RSS Happy Seniors Carré Gambetta<br>27 rue Chambre l'Edit - 81100 CASTRES                 | 07/02/2017                     | 100,00 %       | 5 480,00         | 12 100 000,00                                                        |                                      | 12 100 000,00                        | 12 025 000,00                 |
| RSS Senioriales<br>1 rue de la Chatolais - 35510 CESSON-SEVIGNE                           | 29/09/2017                     | 100,00 %       | 4 347,00         | 17 400 000,00                                                        |                                      | 17 400 000,00                        | 17 400 000,00                 |
| RSS Les Jardins d'Arcadie<br>4 boulevard Laennec - 56100 LORIENT                          | 20/11/2017                     | 100,00 %       | 4 167,00         | 9 970 000,00                                                         |                                      | 9 970 000,00                         | 9 970 000,00                  |
| RSS Les Essentielles - 31 bis avenue du Général de Gaulle - 95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY  | 18/12/2017                     | 100,00 %       | 8 723,00         | 32 000 000,00                                                        |                                      | 32 000 000,00                        | 32 000 000,00                 |
| RSS Domitys La Serpentine<br>1 rue des Tamaris - 91480 QUINCY-SOUS-SENART                 | 14/11/2017                     | 100,00 %       | 7 256,00         | 20 000 000,00                                                        |                                      | 20 000 000,00                        | 20 000 000,00                 |
| RSS Les Girandières La Lisière - 8 avenue de Winchester - 78100 SAINT-GERMAIN EN LAYE     | 22/12/2017                     | 100,00 %       | 3 265,60         | 16 700 000,00                                                        |                                      | 16 700 000,00                        | 16 700 000,00                 |
| RSS Domitys La Clé des Arts - 12 place de l'Ecole des Arts - 51000 CHALON-EN-CHAMPAGNE    | 01/12/2018                     | 100,00 %       | 6 085,00         | 17 650 000,00                                                        |                                      | 17 650 000,00                        | 17 650 000,00                 |
| RSS Domitys Les Houblons<br>22 rue de Bohars - 29200 BREST                                | 27/03/2018                     | 100,00 %       | 5 703,00         | 18 200 000,00                                                        |                                      | 18 200 000,00                        | 18 200 000,00                 |
| RSS Senioriales<br>40 rue de Cannes - 06150 CANNES- LA- BOCCA                             | 27/09/2018                     | 100,00 %       | 2 395,00         | 12 000 000,00                                                        |                                      | 12 000 000,00                        | 12 000 000,00                 |
| RSS Les Jardins d'Arcadie<br>143 raverse de la Gouffone - 13009 MARSEILLE                 | 10/07/2018                     | 100,00 %       | 4 036,00         | 17 500 000,00                                                        |                                      | 17 500 000,00                        | 17 500 000,00                 |
| RSS Domitys Le Jardin d'Edo<br>160 avenue Robert Schuman - 68200 MULHOUSE                 | 27/12/2018                     | 100,00 %       | 5 580,00         | 17 170 000,00                                                        |                                      | 17 170 000,00                        | 17 170 000,00                 |
| RSS Domitys Château Camas<br>Place du Maréchal Niel - 31130 PIN BALMA                     | 12/12/2019                     | 100,00 %       | 7 402,00         | 25 750 000,00                                                        |                                      | 25 750 000,00                        | 25 750 000,00                 |
| <b>Total OPCI LF RÉSIDENCES SENIORS</b>                                                   |                                |                | <b>76 708,60</b> | <b>247 820 000,00</b>                                                |                                      | <b>247 820 000,00</b>                | <b>247 745 000,00</b>         |

# 14 / RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Épargne Foncière relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à

distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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 société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

# 14 / 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 2020

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 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 facturés au titre de l'exercice 2020 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

| Conventions                                                                                                                      | Modalités financières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | La Française REM (en euros) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes                                                                       | Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI                                                                                                                                                                                                                                                      | 72 202,38                   |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface</li> <li>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation</li> </ul>                 | 232 683,37                  |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif</li> <li>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle</li> <li>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations</li> </ul> | -                           |

## CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 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 2020 s'élève à 10 029 082,92 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.

Elle s'élève à 25 742 974,12 euros HT au titre de l'exercice 2020.

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

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 455 524,57 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 1 782 509,64 euros HT.

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

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

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2020.

Paris-La Défense, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD







**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

**La Française Real Estate Managers**

128 boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60  
[serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

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