

Épargne Foncière

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Épargne Foncière

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 24 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	19
5	Rapport du conseil de surveillance	22
6	Texte des résolutions	24
7	Comptes au 31 décembre 2014	26
8	Annexe	30
9	Composition du patrimoine	37
10	Rapports du commissaire aux comptes	47





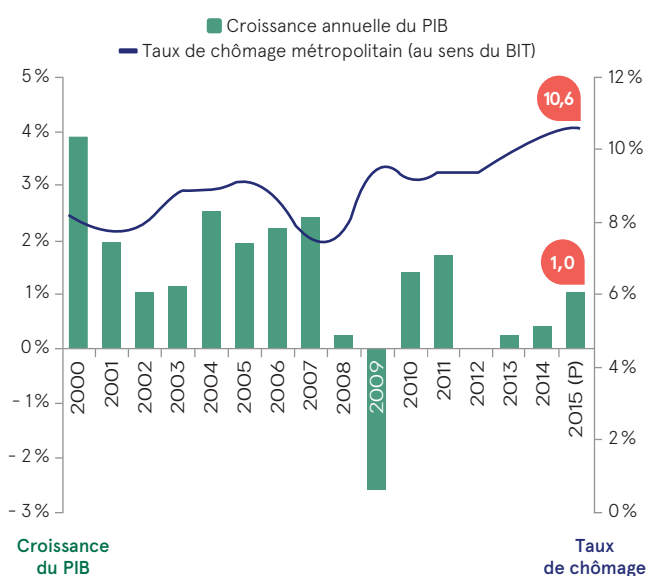
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4^{ème} trimestre et pâti du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux Etats-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit +23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

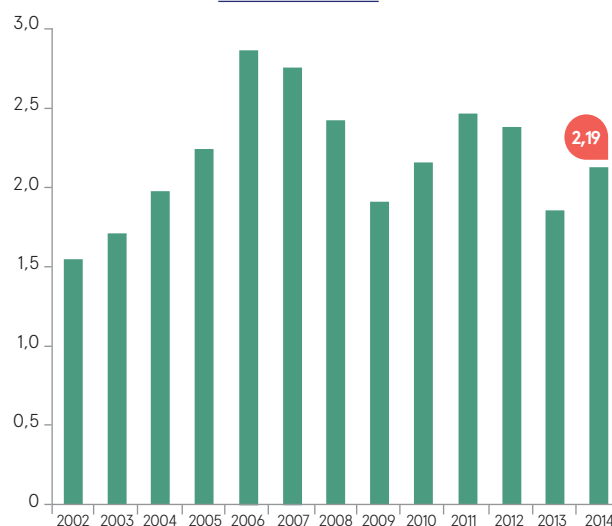
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11 % contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3^{ème} trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4^{ème} trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m² commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m²)

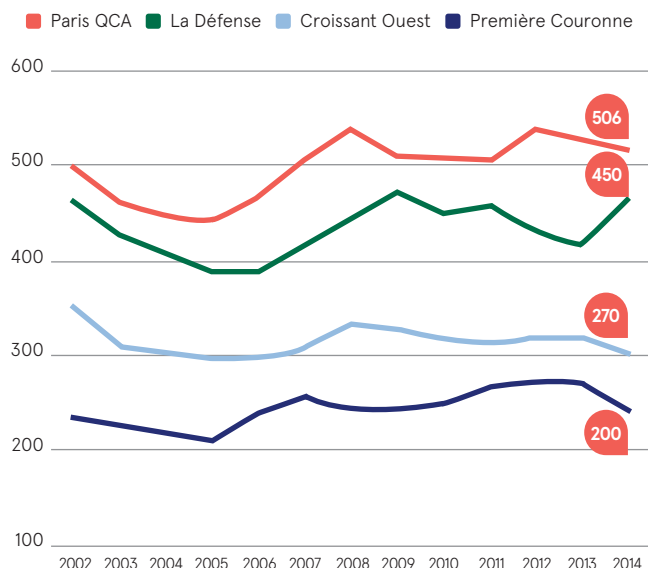


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2^{ème} fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3^{ème} trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2^{ème} couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m² immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6 %. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m². Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4^{ème} trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m²/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m² ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m².

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m²/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m²/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m²/an à Marseille.

Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m² traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

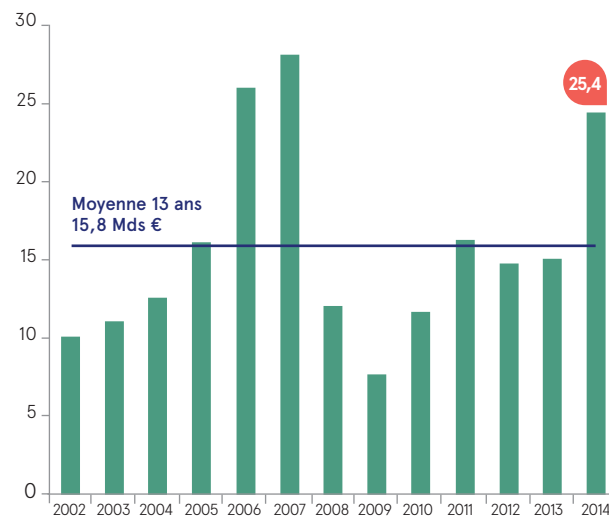
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4^{ème} trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

● Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)

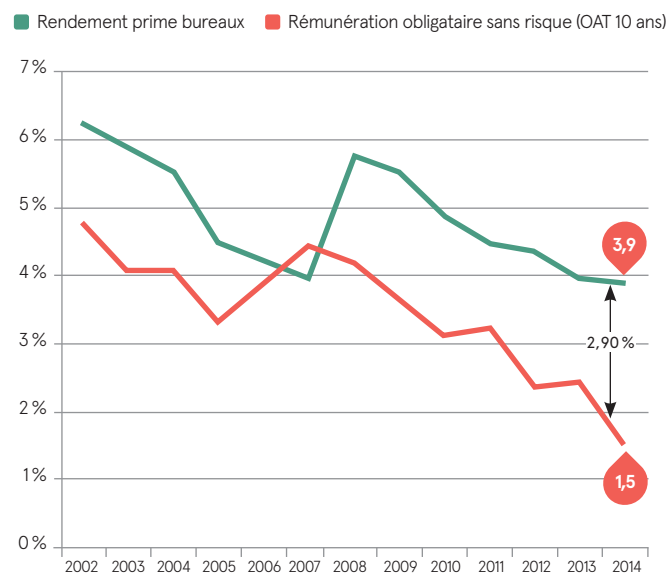


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40 % au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

● Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

LES PERSPECTIVES 2015

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2 %. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1 % en 2015 et 1,5 % en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1 % en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



FICHE D'IDENTITÉ Épargne Foncière



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date d'immatriculation**
6 novembre 1968

- **N° immatriculation au RCS**
305 302 689 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
31 décembre 2060
- **Capital social effectif au 31 décembre 2014**
262 615 320 euros
- **Capital plafond statutaire**
555 000 003 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-20 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 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

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 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
Yves WEISS, Vice-Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Jean-Louis ABATUT
Joanny ALBRECHT
Gérard BEAUDIFFIER
Paul CHENEL
Daniel DALLEST
Bertrand de GELOES
Daniel GEORGES
Jean-Pierre MARTY
Jean MOUILLLOT
François RINCHEVAL
Édouard de VILLENAUT
AXA France Vie
SCI GAP INVEST
Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT)

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 Paris

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Eric MARTIN - 44 avenue Bosquet - 75007 Paris

Suppléant : KPMG - Martine AVENARD - 68 rue de Villiers
92300 Levallois-Perret

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2019
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2018



Introduction

La SCPI Épargne Foncière, emblématique sur le marché immobilier pour sa capitalisation et son historique de gestion, a poursuivi son développement commercial et la consolidation de son patrimoine en 2014.

L'année est marquée par une collecte conséquente - près de 12 % de la capitalisation - et confirme le succès commercial de

la SCPI : elle enregistre plus de 1 200 nouveaux associés, et plus de 150 000 parts supplémentaires cette année. Ces nouvelles souscriptions lui permettent d'acquérir des actifs récents et de qualité, pour diversifier les lignes en portefeuille et suivre les attentes du marché.

Forte de ses adresses parisiennes valorisantes, la SCPI a investi près de 158 millions d'euros dans 4 nouveaux immeubles. Certaines de ces acquisitions ont bénéficié des nouvelles dispositions réglementaires autorisant la prise de participation de parts de société civile immobilière (SCI), ayant acquis des immeubles de taille importante (plus de 70 millions d'euros unitaire). De plus, dans le contexte économique actuel de taux attractifs, ces nouvelles structures ont saisi l'opportunité d'emprunter à taux bas pour financer une part de ces actifs, optimisant ainsi leur rendement global.

Citons le cas des immeubles *Panorama Seine* et *Dockside* à Issy-les-Moulineaux et *Le Jazz* à Boulogne-Billancourt. Détenus à 47 % par la SCPI via une SCI, ces deux actifs bénéficient des nouvelles normes environnementales. Ils sont idéalement situés, bien desservis. Emblématiques, ces actifs ont rapidement trouvé preneurs et sont loués à deux acteurs français majeurs, le groupe Michelin pour l'immeuble *Jazz* et Sodexo pour *Panorama Seine* et *Dockside* qui y a établi son siège monde.

Le patrimoine en exploitation a atteint 460 516 m², compte tenu de ces acquisitions, mais également de la livraison de 3 VEFA pour un total de 16 635 m², et malgré la cession de 14 actifs pour un total de 8 980 m², vacants à 60 %. Ces ventes ont concerné des actifs vacants ou en passe de l'être et des bâtiments vieillissants, voire obsolètes, nécessitant d'importants travaux à la rentabilité aléatoire.

L'activité locative en 2014 a été principalement consacrée au maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux) pour 2/3 des surfaces signées, et le solde dédié à la relocation des surfaces vacantes.

Le stock de locaux vacants a augmenté de 16 300 m² et s'établit à 68 500 m² environ, en raison notamment des libérations (52 000 m²). Les surfaces relouées ont dépassé 46 000 m² et les surfaces vendues vides représentent 5 400 m². Fin décembre, le taux d'occupation physique s'élève à 85,1 %, tandis que le taux d'occupation financier s'établit à 88 %, en légère progression par rapport à 2013.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2014 ont représenté 10 700 m², et parmi elles :

- Korda et Partners pour la totalité du 12 rue Lord Byron à Paris 8^{ème} (605 m²), en février ;
- 3 baux pour 371 m² qui soldent la commercialisation du 38-40 rue Bassano à Paris 8^{ème} ;
- One-Seven pour la totalité du 19 rue de Prony à Paris 17^{ème} (348 m²), en mai ;

- 3 baux pour un total de 2 331 m² au 46-52 rue Albert à Paris 13^{ème} ;
- 4 baux pour 1 926 m² dans l'immeuble *Nouvelle Vague* à Nantes, après sa livraison, portant son taux de remplissage à 92 %.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir en place Elior sur 4 082 m² rue Albert à Paris 13^{ème}, la CPAM à Labège (31) sur 1 030 m², Genegis sur 2 694 m² (60 % indivision) avenue des Olympiades à Fontenay-sous-Bois, CAT à Boulogne, 48-49 quai Le Gallo, Monoprix à Paris 20^{ème}, 20 boulevard de Charonne et la Résidence Club Montsouris, rue d'Alésia à Paris 14^{ème}.

Le résultat de la SCPI a permis de distribuer un montant de 28,56 € par part, équivalent à un taux de distribution de 4,50 %.

La SCPI clôture l'exercice avec :

- un prix de part inchangé de 755,00 euros ;
- une valeur du patrimoine en progression de 1,53 % à périmètre constant par rapport à 2013 ;
- une distribution annuelle de 40,08 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 5,31 %

Perspectives et enjeux 2015

Approuvé par les membres du conseil de surveillance et par l'assemblée générale, la SCPI a désormais la possibilité d'investir dans des immeubles européens. Elle a ainsi réalisé son premier investissement en Allemagne livré début 2015 : il s'agit d'un actif de 6 030 m² situé à l'est de Francfort, à Offenbach, et loué au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail de 15 ans fermes. La SCPI détient 14 % des parts de la SCI Offenbach.

D'ores et déjà, 7 336 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont :

- Vinci Construction maintenu sur 81 % des surfaces du *Vectorial* à Nanterre (20 % - 4 343 m²) à compter du 2^{ème} trimestre ;
- Ginjer AM pour 312 m² au 9 rue de Téhéran à Paris 8^{ème}, en janvier ;
- Bottin Cartographes pour 368 m² au 58 rue Pierre Charron à Paris 8^{ème}, en février ;
- Bouygues Immobilier maintenu sur 1 373 m² à Massy, rue de Paris, à compter de juin.

Les travaux de restructuration de l'immeuble de 8 519 m² de bureaux, désormais baptisé *Le Print*, 6-8 rue Firmin Gillot à Paris 15^{ème}, se poursuivent normalement et la livraison est confirmée pour fin septembre 2015.

Afin de préserver les réserves confortables du fonds, de plus de 4 mois de distribution, le taux de distribution sur la valeur de marché sera ajusté à 5,00 % pour l'exercice 2015. L'augmentation de la valeur d'expertise, et la progression limitée de la valeur de réalisation, permettra par ailleurs à la société de gestion de majorer de 2,00 % le prix de part de la SCPI à 770,00 euros début 2015.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	262 615 320,00 €
Nombre de parts	1 716 440
Capitalisation	1 295 912 200,00 €
Nombre d'associés	27 461
Valeur de réalisation	725,68 €
Prix de souscription	755,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	698,37 €
Valeur ISF pour 2014*	712,25 €
Distribution de l'exercice 2013**	40,08 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	5,31 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	7,49 %
7 ans	7,19 %
10 ans	8,42 %

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

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	116 216 334,41	112 963 724,26
dont loyers	73 864 819,92	70 925 743,68
Total des charges	59 669 329,95	60 852 638,70
Résultat	56 547 004,46	52 111 085,56
Dividende	63 625 246,02	56 794 598,12
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	262 615 320,00	238 977 432,00
Total des capitaux propres	1 081 477 100,10	977 359 482,46
Immobilisations locatives	1 154 273 575,92	1 037 021 705,37

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	56 547 004,46	35,73 *
Dividende	63 625 246,02	40,08 **
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 341 541 044,43	781,58
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 312 443 041,90	764,63
Valeur comptable	1 081 477 100,10	630,07
Valeur de réalisation	1 245 582 081,80	725,68
Valeur de reconstitution	1 436 050 650,41	836,64

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

** Dont 4,02 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	154 496	9,00 %
Parts retirées avec contrepartie	48 267	2,81 %
Parts cédées de gré à gré	749	0,04 %
Parts transférées par succession et/ou donation	26 052	1,52 %
Parts en attente de retrait au 31/12	0	0

L'année 2014 confirme le succès commercial de la SCPI, qui enregistre un volume de souscriptions global de plus de 153 millions d'euros, l'équivalent de 12 % environ de sa capitalisation totale au 31 décembre. Toutefois, si les nombres

de parts et d'associés sont en hausse par rapport à fin décembre 2013, de + 10 % et + 5 % respectivement, la société de gestion a décidé de limiter la collecte nette de capitaux au cours du second semestre 2014, afin de réguler le couple collecte / investissement et traiter de nouvelles opérations d'acquisition à un taux convenable et pertinent avec la pratique du marché.

Le marché des parts a été fluide tout au long de l'année, et a assuré le retrait de 48 267 parts, soit 36,4 millions d'euros. Ce solde peut apparaître élevé mais tient essentiellement compte de réallocations d'actifs intragroupe d'institutionnels, sans impact réel sur le marché des parts.

Aucune part n'était en attente de retrait fin décembre 2014.

Évolution du patrimoine

■ Les acquisitions de l'exercice 2014

La SCPI Épargne Foncière a réalisé cinq investissements en 2014 pour un montant de 158 096 075,00 euros HT AEM⁽¹⁾, assurant un rendement prévisionnel de 5,71 %.

1. Le 25 juillet 2014, la SCPI a acquis un actif situé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, à l'angle de la rue Championnet et de la rue Georgette Agutte, à proximité immédiate du 17^{ème} arrondissement. L'actif appartient à un ensemble immobilier développé par Cogedim et livré en 1993, composé de 5 immeubles à usage de logements et de bureaux. L'immeuble de bureaux, élevé en R+6, sur un rez-de-chaussée et un niveau de sous-sol, développe une surface d'environ 5 424 m² et dispose de 44 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est loué à 3 locataires : Chauvin Arnoux, Parexel et Testime II. Cette acquisition apportera une rentabilité de 5,73 %.

2. Le 30 septembre 2014, la SCPI a acquis à hauteur de 60 % l'ensemble immobilier situé 49-51 quai de Dion Bouton à Puteaux (92) dans le périmètre de La Défense. Construit en 1974-1975 et entièrement restructuré entre 2009 et 2010, la capacité de l'immeuble s'élève à 900 personnes. Idéalement situé sur les quais, *Aviso* jouit d'une visibilité remarquable et d'une vue panoramique sur le bois de Boulogne, Paris et La Défense, et bénéficie d'un environnement immédiat mixte, tertiaire et résidentiel. Il s'agit d'un immeuble de grande hauteur IGH⁽²⁾ sous garantie décennale jusqu'en 2020, comprenant un rez-de-chaussée, un entre-sol, un rez-de-terrasse et 10 étages de bureaux pour une surface locative totale de 10 851 m². Il dispose également d'un niveau de sous-sol avec 243 places de parking auxquelles s'ajoutent 9 emplacements extérieurs et un auditorium. L'actif est loué à des entreprises de qualité, tels que Sony, le groupe hôtelier Rezidor, Progress Software et Optorg, pour une durée ferme encore restante de plus de 6 ans pour 84 % des surfaces. Cet actif offre une rentabilité de 5,88 %.

3. Le 30 décembre 2014, la SCPI a acquis l'immeuble *Le Jazz*, situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne-Billancourt (92). Livré en 2010, le *Jazz* développe une surface globale de 7 529 m², et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. Les plateaux d'environ 870 m² sont fonctionnels, lumineux et divisibles en deux lots. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin et offre une rentabilité de 5,26 %.

Détenu à 100 % par la SCI* LF Jazz, dont la SCPI détient 47 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,26 % avant financement.

4. Le 30 décembre 2014, la SCPI a réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier, composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m² à usage de bureaux. *Panorama Seine* et *Dockside* sont situés au sud d'Issy-les-Moulineaux (92), en face du parc de l'Île Saint-Germain, à proximité immédiate de Paris et de la station de Tramway T2 « Les Moulineaux », situé au pied de l'immeuble. Cet ensemble immobilier, livré en 2008, est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux fermes de 12 ans. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- le *Panorama Seine* développe 7 893 m² en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- Le *Dockside* s'étend sur 2 128 m² en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100 % par la SCI* LF Panside, dont la SCPI détient 47 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,78 % avant financement.

* Nouvelle législation – Prise de participation dans des SCI

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Épargne Foncière peut donc détenir des actifs indirects par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

⁽¹⁾ AEM : Acte En Main.

⁽²⁾ IGH : Immeuble de Grande Hauteur.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m ²)*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
25/07/2014	190 rue Championnet 75018 PARIS	Bureaux	100 %	5 424	44	30 465 500,00
30/09/2014	Aviso 49/51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Bureaux	60 %	6 511	151	53 292 180,00
30/12/2014	Le Jazz 23 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Bureaux	47 %	3 539	62	33 239 837,00
30/12/2014	Panorama Seine & Dockside 224 et 255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Bureaux	47 %	4 710	54	40 623 558,00
TOTAL				20 183	311	157 621 075,00

* Quote-part détenue par la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2014

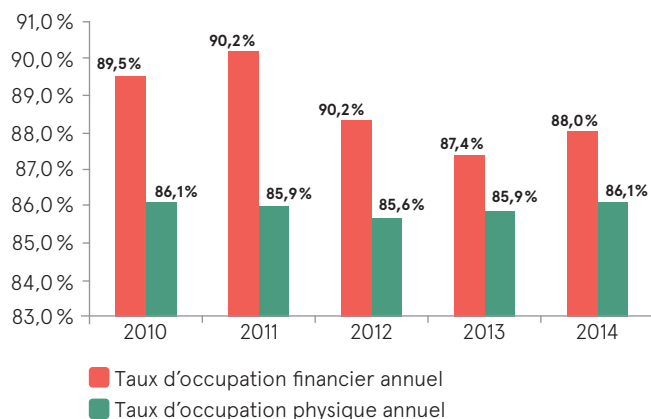
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
27/01/2014	135 chemin des Patureaux 49400 SAUMUR	COM	100 %	2 262	390	04/06/1992	874 112	989 000,00	1 040 000
05/02/2014	5 rue Molière 75001 PARIS	BUR	100 %	168	168	12/12/1984	388 745	988 000	1 208 000
14/02/2014	38-40 rue Eugène Oudiné 75013 PARIS	BUR	100 %	269	269	16/12/1986	487 837	785 000	902 500
28/02/2014	35 à 39 rue Sainte-Foy 28 rue du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	BUR	100 %	476	422	01/01/1969	1 082 388	1 930 000	2 490 000
21/03/2014	Europarc Pichauray - Bât. D9 1 330 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	1 176	828	19/12/2001	1 448 266	1 590 000	1 580 000
09/05/2014	Le Périscope 83-87 avenue d'Italie 75013 PARIS	BUR	100 %	298	298	04/03/1969	591 467	785 532	1 190 000
10/06/2014	Le Grand Angle 31 cours Émile Zola 69100 VILLEURBANNE	BUR	100 %	461		30/05/1990	420 000	735 00	605 000
27/06/2014	Europarc du Haut-Lévêque - M4 4 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100 %	812		26/09/1998	777 821	935 000	935 000
04/08/2014	L'Atrium 1 - Bât. A/B 1-3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON BRON	BUR	100 %	265	265	18/02/1986	170 404	180 062	228 465
25/07/2014	29 rue des Peupliers 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	100 %	458	458	29/09/1969	251 541	360 000	510 000
04/08/2014	L'Atrium 1 - Bât. A/B 1-3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON BRON	BUR	100 %	86	86	18/02/1986	91 067	61 521	90 629
19/09/2014	20 chemin du Randin 691300 ECULLY	BUR	100 %	1 661	1 661	18/02/1986	1 689 404	1 870 000	2 712 728
18/12/2014	90 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	100 %	124	124	23/02/1968	233 736	426 965	648 000
30/12/2014	76 rue Thiers 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	100 %	464	464	30/06/1997	2 195 266	1 860 000	2 500 000
Total				8 980	5 433		10 702 055	13 496 080	16 640 322

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

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

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m²	Année 2014	Année 2013
Libérés	83 818	9 116
Reloués	67 542	24 457

En 2014, 80 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 51 580 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 63 d'entre eux, en 2015 pour 7 dossiers et rétroactivement pour les 10 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 42 locations résorbant du stock vacant, dont 5 extensions ;
- 12 renégociations de loyers et 4 réductions de surfaces ;
- 7 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 15 renouvellements de bail.

Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 73 864 819,92 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m²)	Date effet	Locataires
Relocation	La Limnée 280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	BUR	830	03/2014	Andrew Taylor Still Academy Formation Initiale
Relocation	19 rue de Prony 75017 PARIS	BUR	346	05/2014	One Seven
Relocation	9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	312	12/2014 01/2005	Ginjer Am bail puis avenant décalant la prise d'effet en janvier
Relocation	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	1 926	04/2014 04/2014 05/2014 10/2014	- 1 182 m² Santeclair - 325 m² Novia Systems - 252 m² Capgemini - 167 m² Vilogia
Relocation Renégociation	46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	4 040	07/2014 09/2014	- Extension de 1 326 m² de Elior Entreprise portant la surface louée à 4 144 m² - 605 m² Inventage
Relocation	58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	BUR	368	02/2015	Bottin Cartographes
Renégociation	ZAC de la Grande Borde voie n°5 Voie l'Occitane 31670 LABEGE	BUR	1 030	05/2013	CPAM
Renégociation	83-85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	BUR	1 149	01/2014	Harlequin
Renégociation	14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 694	01/2014	Genegis (Socgen)
Renégociation	48-49 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 990	04/2014	C.A.T.
Renégociation	58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	509	06/2014	Globalia France
Renégociation	Le Galvani 135-139 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	1 373	06/2015	Bouygues Immobilier
Renégociation Renouvellement	Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	9 707	01/2014 02/2015	- 5 364 m² Vinci Quentin Gestion - 4 343 m² Vinci Construction France
Renouvellement	Parc Commercial Chenove 5 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	COM	1 200	02/2013	Stevano
Renouvellement	20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	COM	8 305	03/2014	Monoprix
Renouvellement	Résidence Club Montsouris 18 bis-20 rue d'Alésia 75014 PARIS	BUR	1 150	04/2014	Résidence Club Montsouris
Renouvellement	4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	BUR	717	05/2014	Pôle Emploi
Renouvellement	4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	637	01/2015	Comité National de l'Enfance

Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 68 492 m² (52 216 m² fin 2013) et représentent un loyer potentiel de 11,1 millions d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris	10 859 m ²	soit 15,9 %
Île-de-France	15 626 m ²	soit 22,8 %
Régions	42 007 m ²	soit 61,3 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
Ô'Saône 4 quai des Etroits 69005 LYON	BUR	9 996	Immeuble livré le 29/09/2014. Plusieurs marques d'intérêts.
Étoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	10 010	Finalisation négociation pour la totalité du site à effet 2015 et effet 2016 pour 500 m ² .
Tour Montparnasse 13 ^{ème} 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 739	Commercialisation en cours y compris à la division. Un contact sur 635 m ² en précaire.
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	2 552	Protocole signé sur 1 225 m ² pour signature de bail au 2 ^{ème} trimestre 2015.
46-52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	2 914	1 458 m ² de bureaux au 3 ^{ème} étage en cours de rénovation. Bail signé sur 484 m ² au 9 ^{ème} étage.
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	2 036	Locaux en cours de rénovation disponibles en février 2015. Contact en cours sur le solde.
Le Rubix (ex Poversy) 6-8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	1 803	Travaux de rénovation terminés, bail en négociation pour la location de 90 % du bâtiment A (1 245 m ²).
69-75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	COM	1 952	Depuis départ de Tati au 3 ^{ème} trimestre 2014, reprise de la commercialisation. Intérêts de groupes alimentaires.
50-52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	COM	2 985	Potentiel intérêt d'un investisseur.
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	1 660	Les surfaces commerciales vacantes du RDC pour 1 261 m ² sont proposées à l'arbitrage. Le solde à usage de bureaux est en commercialisation.
L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	BUR	2 524	Arbitrage validé.
9 rue Newton 75016 PARIS	BUR	453	Bail en négociation pour la location de cet hôtel particulier dès achèvement des travaux de rénovation en cours.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 19 188 m², soit 4,17 % de la surface en exploitation (460 516 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	1 144	31/12/2014	BPI France. 240 m ² reloués au 01/2015 et négociation en cours sur le solde.
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	COM	252	19/01/2015	Célio. Deux candidats pour la totalité des surfaces.
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	5 364	26/02/2015	Maintien en place signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât V3 différée au 30/04/2015.
9 boulevard Ampère ZAC de la Feuriaye 44470 CARQUEFOU	BUR	4 834	31/03/2015	CGI France. Négociation pour maintien en place sur la totalité.
49 avenue Kléber 75016 PARIS	BUR	278	31/03/2015	Vallée. Rénovation avant relocation.
2 rue de Vienne Schiltigheim Espace Européen 67100 STRASBOURG	BUR	1 054	30/04/2015	B2S. Processus d'arbitrage validé.
L'Horizon 12-16 rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	BUR	533	31/05/2015	Congé Blain.

Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 374 270,75 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 634 930,36 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 739 340,39 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 1 721 768,80 euros.

Parmi les dossiers ayant fait l'objet d'une reprise de provision, il convient d'évoquer plus particulièrement celui qui oppose la SCPI aux anciens locataires de l'immeuble en copropriété, sis 9 rue de Téhéran à Paris.

En effet, à la suite des jugements qui ont été rendus dans cette affaire en 2013, la SCPI ayant procédé au règlement de l'indemnité due à Talent Group, a pu recouvrer au cours de l'exercice auprès du syndicat des copropriétaires une partie des sommes pour lesquelles elle avait été garantie.

S'agissant des procédures d'appel, celles-ci sont toujours en cours devant la Cour d'Appel de Paris.

Enfin, il convient d'évoquer également les procédures judiciaires opposant depuis plusieurs années la SCPI à son locataire Art Evènement dans l'immeuble 46 rue de Seine à Paris, qui ont fait l'objet au cours de l'exercice d'une provision pour risque à hauteur de 300 000,00 euros.

En effet, ce dernier se plaignant de désordres provenant notamment des parties communes, a sollicité l'indemnisation de son préjudice à hauteur de 1,7 million d'euros au titre de la perte d'exploitation.

Un jugement devrait être rendu au cours du prochain exercice.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2014

	En euros
Travaux réalisés	9 009 512,33
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 935 515,72

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75008 PARIS	9 rue de Téhéran	Rénovation climatisation - Appel de fonds travaux aménagement façades	424 821,27
75013 PARIS	Dessous des Berges	Appel de fonds travaux désamiantage et travaux amélioration sécurité	1 229 111,85
75014 PARIS	Résidence Club Montsouris	Remplacement de la totalité des menuiseries extérieures	316 807,11
75017 PARIS	Prony	Ravalement façade et remplacement menuiserie extérieure - Remplacement climatisation	368 967,90
92300 LEVALLOIS-PERRET	102 à 116 rue Victor Hugo	Remplacement des réseaux de tuyauteries eau glacée	733 810,91

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75008 PARIS	9 rue de Téhéran	Remise en état des plateaux des 8 ^{ème} et 9 ^{ème} étage pour relocation à Ginjer	124 990,78
75012 PARIS	111-113 rue de Reuilly	Remise en état locatif CGEC	232 296,04
75015 PARIS	Tour Montparnasse 13 ^{ème} étage	Remise en état du plateau après le départ de Clestra	42 436,25
94120 FONTENAY SOUS BOIS	14 avenue des Olympiades	Participation au remplacement du système de production d'air de Genesis	562 800,00
92300 LEVALLOIS-PERRET	102-116 rue Victor Hugo	Remise en état des lots vacants des 1 ^{er} , 2 ^{ème} et 3 ^{ème} étages	135 461,79

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	6/8 rue du 4 septembre	Restructuration	1 592 702,44
42340 VEAUCHE	12 avenue Henri Planchet	Extension de la surface de vente du Carrefour Market	359 949,37
13080 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3	Étoile Ampère	Restructuration	201 933,07
75008 PARIS	12 rue Lord Byron	Restructuration	92 196,06
75116 PARIS	38/40 rue de Bassano	Restructuration	46 455,34

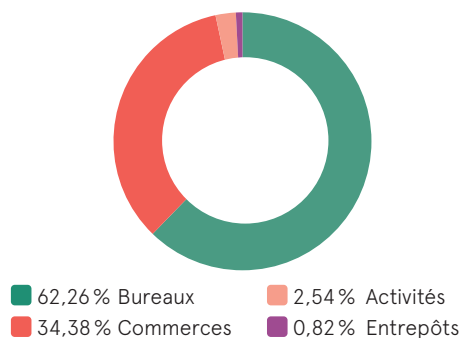
Expertises et répartition du patrimoine

L'année 2014 aura été une des meilleures années de la décennie pour l'investissement immobilier. Malgré une conjoncture économique fragile impactant les loyers négociés et les valeurs locatives, les valeurs vénale résistent voire progressent sous la pression de la demande des investisseurs. Ainsi, la baisse des taux se confirme, cette année encore, et se concentre sur les meilleurs actifs en terme d'emplacement et de situation locative, notamment les commerces.

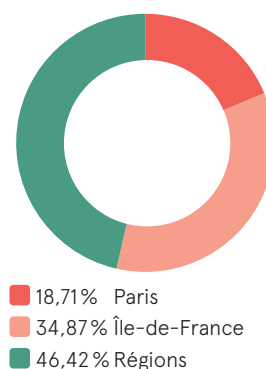
Ainsi, la valeur vénale sur expertise de l'ensemble du patrimoine de Epargne Foncière au 31 décembre 2014 ressort à 1 341 541 044,43 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. A périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,53 % par rapport à l'exercice précédent.

Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	334 242 311,25	89 836 000,00	2 500 000,00	305 000,00	426 883 311,25	31,82 %
Île-de-France	440 215 688,92	122 669 044,26	9 040 000,00	4 960 000,00	576 884 733,18	43,00 %
Régions	234 676 000,00	99 167 000,00	3 930 000,00		337 773 000,00	25,18 %
TOTAL (euros)	1 009 134 000,17	311 672 044,26	15 470 000,00	5 265 000,00	1 341 541 044,43	
Total 2013	856 551 881,38	307 227 511,71	15 855 000,00	6 674 000,00	1 186 308 393,09	
TOTAL (%)	75,22 %	23,23 %	1,15 %	0,39 %		100,00 %

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

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		1 179,27
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		1 312,44
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	176,89
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	6,60 %	77,85

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

● Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 154 273 575,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(72 796 475,82)
Valeur comptable	1 081 477 100,10
Valeur comptable ramenée à une part	630,07

● Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 312 443 041,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(66 860 960,10)
Valeur de réalisation	1 245 582 081,80
Valeur de réalisation ramenée à une part	725,68

● 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	1 245 582 081,80
Frais d'acquisition des immeubles	81 371 468,60
Commission de souscription	109 097 100,01
Valeur de reconstitution*	1 436 050 650,41
Valeur de reconstitution ramenée à une part	836,64

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

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont 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.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire dans des Etats de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de votre SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de gestion.

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 2015.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée générale annuelle de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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

● Personnes physiques

Jean-Louis ABATUT – 75 ans

Détenant 298 parts.

Demeurant : 21 rue Lafayette – 31000 Toulouse.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeur de sciences à l'université de Toulouse.

Membre sortant.

Joanny ALBRECHT – 63 ans

Détenant 56 parts.

Demeurant : 7 rue de la Fontaine Grelot – 92340 Bourg-la-Reine.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant, gérant de société.

Membre sortant.

Henri BART – 71 ans

Détenant 42 parts.

Demeurant : 499 Chemin des Vautes – 84740 Velleron.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : diplômé du notariat, ancien directeur de filiale bancaire chargé de gestion immobilière d'institutionnels.

Gérard BAUDIFFIER – 58 ans

Détenant 120 parts.

Demeurant : 46, rue des Naurais – 86100 Châtellerauld.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, responsable de production avionique chez Thalès.

Membre sortant.

Philippe BENECH – 63 ans

Détenant 12 parts.

Demeurant : 23 avenue Émilie Deschanel – 75007 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur des opérations immobilières à la SNCF.

Olivier BLICQ – 58 ans

Détenant 150 parts.

Demeurant : 26 rue Rabelais – 59000 Lille.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre à l'inspection du travail, investisseur et bailleur privé.

Paul-Louis BOUSQUET – 72 ans

Détenant 76 parts.

Demeurant : 35 rue Brancas – 92310 Sèvres.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur des Mines diplômé en sciences économiques, ancien responsable informatique dans divers groupes industriels et financiers.

Jean-Luc BRONSART – 60 ans

Détenant 942 parts.

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

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

Membre sortant.

Denis CHALIVOIX – 62 ans

Détenant 101 parts.

Demeurant : 11 A rue Louise Michel – 18100 Vierzon.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur d'agence bancaire et conseil en gestion de patrimoine.

Paul CHENEL – 73 ans

Détenant 295 parts.

Demeurant : 76 boulevard Raymond Poincaré – 92380 Garches

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de sociétés, Président délégué au Tribunal de Commerce.

Membre sortant.

Daniel DALLEST – 75 ans

Détenant 201 parts.

Demeurant : 4 passage des Fours à Chaux – 75019 Paris.

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

Membre sortant.

Philippe Georges DESCHAMPS – 55 ans

Détenant 1 181 parts.

Demeurant : 10 impasse des Bastides de Baluffe – Villa n° 10 –

Le Grau d'Agde – 34300 Agde.

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

Membre sortant.

François DESPORTES – 64 ans

Détenant 2 parts.

Demeurant : 1 rue Amiral de Joinville – 92200 Neuilly-sur-Seine.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de la mutuelle SMBTP, actuellement Président-Directeur Général du groupe Akeris Capital, courtage en finance, assurances, conseil et gestion patrimoniale.

Daniel GEORGES – 57 ans

Détenant 469 parts.

Demeurant : 113 avenue Adolphe Geeraert – 59240 Dunkerque

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

Membre sortant

Bertrand de GELOES – 67 ans

Détenant 108 parts.

Demeurant : 4 allée Prad Bihan – 56000 Vannes.

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

Membre sortant.

François GOUBARD – 63 ans

Détenant 63 parts.

Demeurant : 129 boulevard Raspail – 75006 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, associé dirigeant d'un cabinet de conseil en gestion de patrimoine – Membre de l'ANACOFI.

Henri GUY – 71 ans

Détenant 15 parts.

Demeurant : 248 chemin des Cassiers – 06550 La Roquette-sur-Siagne.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, ancien cadre chez Michelin.

Guy LACAZE – 63 ans
Détenant 32 parts.
Demeurant : 33 rue Orfila – 75020 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur au sein d'un grand groupe immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

Arnaud LAFOURESSE – 59 ans
Détenant 192 parts.
Demeurant : 4 impasse Paul Verlaine – 67390 Marckolsheim
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur d'école.

Jean-Pierre MARTY – 58 ans
Détenant 5 parts.
Demeurant : 10 boulevard Magenta – 75010 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, commissaire aux comptes.
Membre sortant.

Moïse MENANT – 57 ans
Détenant 29 parts.
Demeurant : 2 rue de l'Abreuvoir – 89470 Monetaeu.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien fonctionnaire au sein du Ministère de l'Équipement, gérant d'une SCI familiale.

Amédée MENARD – 73 ans
Détenant 25 parts.
Demeurant : 3 rue Boissonade – 75014 Paris.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable, ancien dirigeant de l'Agence Française du Développement.

Didier MONDIN – 63 ans
Détenant 127 parts.
Demeurant : 11 rue de Boucheyre – 63830 Nohanent
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur des Mines, consultant informatique pour les sociétés BNP Paribas et Michelin

Jacques MORILLON – 50 ans
Détenant 209 parts.
Demeurant : 4 allée du Béarn – 91300 Massy.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, directeur de projets industriels, investisseur immobilier privé.

Jean MOUILLOT – 75 ans
Détenant 154 parts.
Demeurant : 3 rue du Vallon – 78450 Chavenay.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité, ancien cadre de direction.
Membre sortant.

Thierry OUDIN – 53 ans
Détenant 153 parts.
Demeurant : 26 rue de Beaugaillard – 37550 Saint-Avertin.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : agent général d'assurance, diplômé en ingénierie et stratégie financière.

Olivier PARIS – 47 ans
Détenant 209 parts.
Demeurant : Les Rives de Seine B – 15 avenue Charles de Gaulle – 78230 Le Pecq.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : analyste financier au sein de la société Score Conseils, professeur de mathématiques financières à l'université Paris 5.

Louis-Noël PERNOT – 67 ans
Détenant 3 parts.
Demeurant : 5 square de Choiseul – 78150 Le Chesnay.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert-comptable.

André PERON – 62 ans
Détenant 27 parts.
Demeurant : 1 Milin Névez – 29800 Plouédern.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier, élu local.

Alain POUCH – 64 ans
Détenant 77 parts.
Demeurant : 10 rue Arago – 82000 Montauban.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : pharmacien.

Dominique PRIOUL – 63 ans
Détenant 100 parts.
Demeurant : 142 rue Armand Silvestre – 92400 Courbevoie.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre financier et audit contrôle risque au sein d'un groupe immobilier national.

François RINCHEVAL – 49 ans
Détenant 130 parts.
Demeurant : 2 rue Georges Fessard – 28000 Chartres.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.
Membre sortant.

Franco TELLARINI – 65 ans
Détenant 490 parts.
Demeurant : 11 allée Nicephore Niepce – 94300 Vincennes.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société, conseil en gestion financière.

Thierry UNAL – 51 ans
Détenant 30 parts.
Demeurant : 63 rue du Bac – 92600 Asnières-sur-Seine.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien juriste à la Préfecture de Police de Paris actuellement propriétaire-bailleur privé.

Thierry VIAROUGE – 50 ans
Détenant 68 parts.
Demeurant : 45 allée de la Cité Nouvelle – 91210 Draveil.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : auditeur et contrôleur interne à la direction de la réglementation des partenariats des relations externes à la Banque Postale.

Edouard de VILLENAUT – 60 ans
Détenant 4 parts.
Demeurant : Les Damariats – 03460 Aurouer.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de patrimoine.
Membre sortant.

Yves WEISS – 74 ans
Détenant 277 parts.
Demeurant : 76 chemin du Lancier – 13008 Marseille.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant d'un groupe immobilier national.
Membre sortant.

Patrice WEISZER – 64 ans
Détenant 103 parts.
Demeurant : 42 rue Louis Ulbach – 92400 Courbevoie
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre financier.

● Personnes morales

AAAZ SCI

Détenant 45 parts.
Siège social : 2 allée de Marivel – 78000 Versailles.
Numéro d'immatriculation au RCS : 490 714 458 RCS Versailles.
Représentant légal : Serge BLANC.
Activité : société patrimoniale familiale.

ACM CONSEIL

Détenant 5 parts.
Siège social : 24 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny – 59130 Lambersart.
Numéro d'immatriculation au RCS : 794 663 815 RCS Lille Métropole.
Représentant légal : Alexis MASUREL.
Activité : conseil en gestion de patrimoine et investissements financiers.

ADM LAB

Détenant 53 parts.
Siège social : 54 cours Léopold – 54000 Nancy.
Numéro d'immatriculation au RCS : 539 196 402 RCS Nancy.
Représentant légal : Michel BARTHEL.
Activité : société d'investissement.

AXA FRANCE VIE

Détenant 8 818 parts
Siège social : 313 Les Terrasses de l'Arche – 92000 Nanterre
Numéro d'immatriculation au RCS : 310 499 959 RCS Nanterre.
Représentant légal : Nicolas MOREAU.
Activité : compagnie d'assurances.
Membre sortant.

METRIA FINANCE

Détenant 123 parts.
Siège social : 12 chemin de Grave – 69450 Saint-Cyr au Mont d'Or.
Numéro d'immatriculation au RCS : 528 107 709 RCS Lyon.
Représentant légal : Régis COPINOT.
Activité : conseil en entreprises, en investissements financiers et en gestion de patrimoine.

SOCIÉTÉ CIVILE DES VALLÉES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE

Détenant 30 parts.
Siège social : 9 rue des Mésanges – 57640 Argancy.
Numéro d'immatriculation au RCS : 807 942 636 RCS Metz TI.
Représentant légal : Pascal MORTELETTE.
Activité : gestion de patrimoine.

SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES

Détenant 1 794 parts.
Siège social : Cité Mondiale – 23 parvis des Chartrons – 33074 Bordeaux Cedex.
Numéro d'immatriculation au RCS : 619 200 728 RCS Bordeaux.
Représentant légal : Dominique CHUPIN.
Activité : société patrimoniale de plusieurs actifs immobiliers et touristiques.
Membre sortant.

SURAVENIR

Détenant 33 114 parts.
Siège social : 232 rue du Général Paulet – BP 103 – 29802 Brest Cedex 9.
Numéro d'immatriculation au RCS : 330 033 127 RCS Brest.
Représentant légal : Bernard LE BRAS.
Activité : compagnie d'assurances.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2010	148 335 183,00	11 591 250,00	969 511	20 091	877 863,42	750,00
2011	167 713 398,00	94 991 250,00	1 096 166	21 251	7 222 089,75	750,00
2012	211 895 973,00	61 444 985,00	1 384 941	24 902	4 608 376,11	755,00
2013	238 977 432,00	133 637 265,00	1 561 944	26 201	11 936 725,14	755,00
2014	262 615 320,00	116 644 480,00	1 716 440	27 461	11 481 459,68	755,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	655,00	750,00	750,00	755,00	755,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	46,08	40,07	40,08	40,08	40,08
dont distribution de report à nouveau	20,68 %				0,82 %
dont distribution de réserves de plus values		8,36 %	6,89 %	7,78 %	10,03 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	7,04 %	5,34 %	5,32 %	5,31 %	5,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	2,73	4,90	4,85	5,21	4,59

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2010	13 966	1,45 %	1 semaine		28 300,48
2011	18 324	1,89 %	1 semaine		25 825,47
2012	12 374	1,12 %	1 semaine	7 977 ⁽²⁾	41 591,62
2013	33 800	2,86 %	1 mois		40 013,96
2014	48 267	2,81 %	1 mois		40 716,94

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

(2) Le nombre de parts en attente à cette date s'explique par l'arrêt des transactions lié aux opérations de fusion Épargne Foncière / Multicommerce. Dès la reprise des transactions, au mois de janvier, ces demandes ont été résorbées en contrepartie de nouvelles souscriptions.

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	54,42	98,82	53,94	97,00	50,94	97,80	50,34	98,17	46,68	96,38
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,24	0,44	0,64	1,15	0,49	0,93	0,62	1,21	1,31	2,70
Produits divers	0,41	0,74	1,03	1,85	0,66	1,27	0,32	0,62	0,44	0,92
TOTAL DES REVENUS	55,07	100,00	55,61	100,00	52,09	100,00	51,27	100,00	48,43	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,41	9,82	5,36	9,64	4,94	9,48	4,81	9,38	4,39	9,07
Autres frais de gestion *	0,76	1,38	1,49	2,68	0,70	1,35	0,56	1,09	1,15	2,38
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,34	0,62	0,27	0,49	0,27	0,52	0,27	0,53	0,25	0,51
Charges immobilières non récupérées	6,10	11,08	5,13	9,22	4,19	8,05	4,39	8,56	3,88	8,02
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,61	22,90	12,25	22,03	10,11	19,40	10,03	19,57	9,67	19,98
Amortissements nets										
- patrimoine	0,06	0,11	0,05	0,09	0,04	0,08	0,04	0,07	0,03	0,07
- autres (charges à étaler)	0,92	1,67	0,39	0,70	0,12	0,23	0,10	0,20	0,08	0,16
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	4,21	7,64	5,00	8,99	3,49	6,71	4,03	7,86	3,23	6,67
- dotation nette aux autres provisions **	0,72	1,31	(0,38)	(0,68)	0,09	0,18	0,09	0,17	(0,32)	(0,66)
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	5,91	10,73	5,06	9,10	3,74	7,19	4,26	8,30	3,02	6,24
TOTAL DES CHARGES	18,52	33,63	17,31	31,13	13,85	26,59	14,29	27,87	12,70	26,21
RÉSULTAT	36,55	66,37	38,30	68,87	38,24	73,41	36,98	72,13	35,73	73,79
Variation du report à nouveau	(9,53)	(17,31)	1,58	2,84	0,47	0,90	0,13	0,25	(0,11)	(0,23)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	46,08	83,68	40,07	72,06	40,08	76,95	40,08	78,17	40,08	82,76
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	46,00	83,53	39,85	71,66	39,87	76,54	39,86	77,74	39,60	81,77

* 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, les honoraires du dépositaire, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 4,02 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	990 192 290,65	116 644 480,00	1 106 836 770,65
Cessions d'immeubles	270 925 520,30	10 657 290,45	281 582 810,75
Plus et moins values sur cessions	19 775 865,50	(1 493 128,52)	18 282 736,98
Réévaluations	25 274 141,92	(754 742,26)	24 519 399,66
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(65 223 477,57)	(10 808 430,50)	(76 031 908,07)
Achats d'immeubles	(1 307 675 685,85)	(86 414 699,09)	(1 394 090 384,94)
Achats de parts de sociétés immobilières		(42 372 968,00)	(42 372 968,00)
Écart sur remboursements de parts			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(66 731 345,05)	(14 542 197,92)	(81 273 542,97)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, la quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Épargne Foncière sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	82 256 621
Autres charges déductibles	26 587 681
Revenu net	55 668 940
Soit par part pleine jouissance	35,18

	(euros)
Revenu Financier	
Revenu	1 941 851
Soit par part pleine jouissance	1,23
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,75

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	62 031 647,00
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	5 496 447,00
Résultat fiscal	56 535 200,00

* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	62 031 647,00
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	62 031 647,00

* Plus ou moins values comptables comprises

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	(285 957,05)							(285 957,05) *
Fournisseurs d'immobilisations							49 362 749,64	49 362 749,64 **
TOTAL A PAYER	(285 957,05)						49 362 749,64	49 076 792,59
Échéances au 31/12/2013								
Fournisseurs	2 982 394,35							2 982 394,35
Fournisseurs d'immobilisations							83 988 524,24	83 988 524,24
TOTAL A PAYER	2 982 394,35						83 988 524,24	86 970 918,59

* 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.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, de la SCPI Épargne Foncière.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le succès rencontré par notre SCPI Épargne Foncière ne s'est pas démenti au cours de l'année 2014. La collecte s'est ainsi élevée à 153 086 065,00 euros, dont 36 441 585,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 116 644 480,00 euros correspondant à la souscription de 154 496 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 238 977 432,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 262 615 320,00 euros au 31 décembre 2014. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 295 912 200,00 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 14 arbitrages intervenus, qui ont permis à la SCPI, pour un montant global de 16 640 322,00 euros, de se séparer de 8 980 m² de locaux dont 60 % de locaux vacants.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2014, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 158 096 075,00 euros, dont 73 863 395,00 euros correspondant aux investissements réalisés par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet avec d'autres SCPI du groupe, et portant sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt (le *Jazz*) et à Issy-les-Moulineaux (*Panorama Seine* et *Dockside*). Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, l'accélération de la mise en place 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. À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI, également constituées avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifique devant être financé par un emprunt à hauteur de 50 %. Dans ce cadre, la SCPI avait notamment en projet très avancé, l'acquisition d'un immeuble à Francfort-Offenbach et d'un ensemble immobilier à Boulogne-Billancourt (le *Prisme*).

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2014, à 1 312 443 041,90 euros, dont 39 836 897,47 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur estimée du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises, enregistre une variation de + 1,53 % par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part demeure pratiquement inchangée, s'établissant à 836,64 euros pour 836,47 euros en 2013.

Compte tenu du succès de la commercialisation, les membres de votre conseil ont souhaité, dans le souci de préserver les intérêts des associés, discuter avec la société de gestion de l'augmentation du prix de souscription de la part. Au terme de nos échanges, nous nous sommes ralliés aux arguments de la société de gestion, qui proposait de fixer le nouveau prix de la part de telle sorte que le rendement, sur la base de la distribution prévisionnelle 2015 (38,52 euros), corresponde à 5 %. Le prix de souscription de la part a ainsi été porté, à effet du 1^{er} janvier 2015, de 755,00 euros à 770,00 euros, soit une augmentation de 2 %.

GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier du patrimoine s'est très légèrement amélioré pour s'établir à 88 % contre 87,4 % en 2013. Il convient de noter que les livraisons intervenues respectivement fin mars et fin septembre à Lyon, de deux actifs importants, l'immeuble *Equinox*, où la quote-part de la SCPI représente 2 552 m² et l'immeuble *Ô'Saone* de 10 325 m² ont un impact sur la situation locative. À cet égard, votre conseil a rappelé qu'il restait peu favorable aux immeubles acquis en « blanc ».

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2015, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2014 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.

Le résultat de l'exercice enregistre une progression de 8,50 % par rapport au résultat de l'exercice 2013. En raison, toutefois, de l'incidence de l'augmentation du capital, ce résultat, ramené à une part, ressort en retrait de 3,38 % par rapport à l'exercice 2013 pour s'établir à 35,73 euros. La distribution a été maintenue à 40,08 euros par part, dont 0,33 euro pris sur le report à nouveau et 4,02 euros prélevés sur la réserve de plus-values immobilières.

PERSPECTIVES 2015

Pour 2015, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 34,40 euros par part et une distribution qui, en raison de la diminution du résultat par part, serait ramenée à 38,52 euros nécessitant un prélèvement sur la réserve de plus-values.

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

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

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 4 mars 2015 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observation particulière de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2014 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014, tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 262 615 320,00 euros un bénéfice net de 56 547 004,46 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

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 56 547 004,46 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 8 048 253,64 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 64 595 258,10 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 56 725 157,22 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 7 870 100,88 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 6 900 088,80 euros.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
1 081 477 100,10 euros, soit 630,07 euros par part ;
- valeur de réalisation :
1 245 582 081,80 euros, soit 725,68 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
1 436 050 650,41 euros, soit 836,64 euros par part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

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 2015.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice ;
- verser aux associés, non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers ou partiellement imposés (non-résidents), le montant permettant d'assurer une stricte égalité avec les associés pour lesquels la société aura acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, l'impôt sur la plus-value ;
- 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 élevée en 2014 à 130 087 euros, soit 0,52 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - Jean-Louis ABATUT | - Jean-Pierre MARTY |
| - Joanny ALBRECHT | - Jean MOUILLOT |
| - AXA France VIE | - Edouard |
| - Gérard BAUDIFFIER | - de MULOT DE VILLENAUT |
| - Jean-Luc BRONSART | - François RINCHEVAL |
| - Paul CHENEL | - SCI GAP INVEST |
| - Daniel DALLEST | - Bertrand de GELOES |
| - Philippe Georges | - SNRT |
| - DESCHAMPS | - Yves WEISS |
| - Daniel GEORGES | |

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017, les 7 associés candidats au moins ou les 12 associés candidats au plus ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Ci-dessous, la liste des candidats :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Jean-Louis ABATUT		
Joanny ALBRECHT		
Henri BART		
Gérard BAUDIFFIER		
Philippe BENECH		
Olivier BLICQ		
Paul-Louis BOUSQUET		
Jean-Luc BRONSART		
Denis CHALIVOIX		
Paul CHENEL		
Daniel DALLEST		
Philippe Georges DESCHAMPS		
François DESPORTES		
Daniel GEORGES		
Bertrand de GELEOS		
François GOUBARD		
Henri GUY		
Guy LACAZE		
Arnaud LAFOURESSE		
Jean-Pierre MARTY		
Moïse MENANT		
Amédée MENARD		
Didier MONDIN		
Jacques MORILLON		
Jean MOUILLOT		
Thierry OUDIN		
Olivier PARIS		
Louis-Noël PERNOT		
André PERON		
Alain POUCH		
Dominique PRIOUL		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
Thierry UNAL		
Thierry VIAROUGE		
Edouard de VILLENAUT		
Yves WEISS		
Patrice WEISZER		

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes morales		
AAAZ SCI		
ACM CONSEIL		
ADM LAB		
AXA FRANCE VIE		
METRIA FINANCE		
SOCIÉTÉ CIVILE DES VALLÉES DE LA MOSELLE, DU RHIN ET DE LA SCARPE		
SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES		
SURAVENIR		

NEUVIÈME RÉOLUTION

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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 154 273 575,92	1 312 443 041,90	1 037 021 705,37	1 186 308 393,09
Terrains et constructions	1 035 671 260,15	1 194 301 144,43	915 123 665,20	1 065 346 967,89
Constructions sur sol d'autrui	401 824,04	535 000,00	455 347,77	650 000,00
Immobilisations corporelles en cours	75 638 990,00	77 770 000,00	121 171 152,58	120 311 425,20
Autres immobilisations locatives	188 533,73		271 539,82	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	42 372 968,00	39 836 897,47		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(6 616 113,30)	(680 597,58)	(7 710 484,35)	(447 739,58)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 319 458,28)		(3 583 627,75)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices	(3 616 057,44)		(3 679 117,02)	
Autres provisions pour risques et charges	(680 597,58)	(680 597,58)	(447 739,58)	(447 739,58)
TOTAL I	1 147 657 462,62	1 311 762 444,32	1 029 311 221,02	1 185 860 653,51
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	569 973,62	569 973,62	540 089,28	540 089,28
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	569 973,62	569 973,62	540 089,28	540 089,28
Créances	18 124 787,77	18 124 787,77	25 219 784,85	25 219 784,85
Locataires et comptes rattachés	5 016 816,14	5 016 816,14	6 495 089,75	6 495 089,75
Provisions pour dépréciation des créances	(1 721 768,80)	(1 721 768,80)	(2 461 109,19)	(2 461 109,19)
Créances fiscales et sociales	10 182 204,09	10 182 204,09	16 860 337,31	16 860 337,31
Fournisseurs et comptes rattachés	2 608 453,77	2 608 453,77	1 287 712,67	1 287 712,67
Autres créances	2 039 082,57	2 039 082,57	3 037 754,31	3 037 754,31
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	17 731 488,50	17 731 488,50	54 362 100,14	54 362 100,14
Valeurs mobilières de placement	5 506 316,60	5 506 316,60	11 402 410,00	11 402 410,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 225 171,90	12 225 171,90	42 959 690,14	42 959 690,14
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(102 674 424,49)	(102 674 424,49)	(132 148 757,64)	(132 148 757,64)
Dettes financières	(13 036 466,13)	(13 036 466,13)	(11 741 073,74)	(11 741 073,74)
Dettes d'exploitation	(10 485 734,37)	(10 485 734,37)	(10 154 535,13)	(10 154 535,13)
Dettes diverses	(79 152 223,99)	(79 152 223,99)	(110 253 148,77)	(110 253 148,77)
TOTAL III	(66 248 174,60)	(66 248 174,60)	(52 026 783,37)	(52 026 783,37)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	68 541,25	68 541,25	75 044,81	75 044,81
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(729,17)	(729,17)		
TOTAL IV	67 812,08	67 812,08	75 044,81	75 044,81
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 081 477 100,10		977 359 482,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 245 582 081,80		1 133 908 914,95

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	238 977 432,00		23 637 888,00	262 615 320,00
Capital souscrit	238 977 432,00		23 637 888,00	262 615 320,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	207 784 743,91		82 203 569,00	289 988 312,91
Prime d'émission	247 389 512,25		93 006 592,00	340 396 104,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(39 604 768,34)		(10 803 023,00)	(50 407 791,34)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	476 903 718,20		(5 407,50)	476 898 310,70
Prime de fusion	502 522 427,43			502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(25 618 709,23)		(5 407,50)	(25 624 116,73)
Écart de réévaluation	25 274 141,92		(754 742,26)	24 519 399,66
Écart de réévaluation	25 800 828,80		(773 265,19)	25 027 563,61
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	(526 686,88)		18 522,93	(508 163,95)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	19 775 865,50		(1 493 128,52)	18 282 736,98
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	7 150 909,24	189 752,72	707 591,68	8 048 253,64
Résultat de l'exercice	189 752,72	(189 752,72)	(178 152,76)	(178 152,76)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	52 111 085,56	(52 111 085,56)	56 547 004,46	56 547 004,46
Acomptes sur distribution	(51 655 259,96)	51 655 259,96	(56 130 533,06)	(56 130 533,06)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(266 072,88)	266 072,88	(594 624,16)	(594 624,16)
TOTAL GÉNÉRAL	977 359 482,46		104 117 617,64	1 081 477 100,10

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	31 649 096,73	33 623 110,59
Charges ayant leur contrepartie en produits	17 951 498,25	18 604 440,20
Charges d'entretien du patrimoine locatif	522 069,14	547 575,65
Grosses réparations et travaux exceptionnels	6 435 386,82	7 295 081,78
Charges immobilières non récupérables	6 740 142,52	7 176 012,96
Charges locatives non récupérables	1 811 598,78	1 625 124,08
Charges locatives sur locaux vacants	2 998 949,83	3 282 373,31
Autres charges immobilières non récupérables	1 929 593,91	2 268 515,57
CHARGES D'EXPLOITATION	27 835 450,20	26 959 039,37
Diverses charges d'exploitation	21 104 879,23	19 636 154,53
Rémunération de la société de gestion	6 948 565,66	6 775 319,80
Honoraires	211 242,41	162 990,51
Autres services extérieurs	291 469,78	230 504,51
Impôts, taxes et versements assimilés	86 942,29	48 202,07
Autres charges	13 566 659,09	12 419 137,64
Dotations aux amortissements d'exploitation	579 624,84	753 091,35
Dotations aux provisions d'exploitation	6 150 946,13	6 569 793,49
Provisions pour créances douteuses	634 930,36	820 402,24
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 108 157,77	5 679 391,25
Provisions pour risques et charges	407 858,00	70 000,00
CHARGES FINANCIÈRES	454,89	9 944,45
CHARGES EXCEPTIONNELLES	184 328,13	260 544,29
TOTAL DES CHARGES	59 669 329,95	60 852 638,70
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	56 547 004,46	52 111 085,56
TOTAL GÉNÉRAL	116 216 334,41	112 963 724,26

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	91 962 670,74	89 789 515,89
Produits de l'activité immobilière	91 816 318,17	89 530 183,88
Loyers	73 864 819,92	70 925 743,68
Charges facturées	17 951 498,25	18 604 440,20
Produits des activités annexes	146 352,57	259 332,01
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	21 627 492,17	22 114 855,26
Reprises d'amortissements d'exploitation	400 495,62	557 836,23
Reprises de provisions d'exploitation	7 984 657,57	8 064 401,69
Provisions pour créances douteuses	1 374 270,75	471 210,91
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	6 435 386,82	7 295 081,78
Provisions pour risques et charges	175 000,00	298 109,00
Transfert de charges d'exploitation	13 242 338,98	13 492 617,34
PRODUITS FINANCIERS	2 070 667,65	872 662,77
Produits financiers	2 070 667,65	872 662,77
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	555 503,85	186 690,34
Produits exceptionnels	555 503,85	186 690,34
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	116 216 334,41	112 963 724,26



L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALE D'ÉVALUATION

Déroptions

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

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 ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer

prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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 Epargne Foncière 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.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

soit des :

- parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- 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 ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, 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 ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies 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 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.

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant H.T. 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.

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 2014, pour un montant total de 850 948,00 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 720 861,00 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 130 087,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014.

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'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) 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'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2014 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle

évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Valeur vénale au 31 décembre 2014 des immeubles locatifs : 1 341 541 044,43 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

La dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

Au 31 décembre 2014, la provision pour grosses réparations s'élève à 2 319 458,28 euros.

Des provisions exceptionnelles peuvent être dotées de manière complémentaire en couverture de travaux qui n'entrent pas dans le cycle d'entretien récurrent des immeubles.

À ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 1 400 000,00 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 3 616 057,44 euros.

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.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	754 458 160,63	862 429 100,17	632 805 869,25	736 240 456,18
Locaux d'activité	11 276 339,62	15 470 000,00	11 327 155,95	15 855 000,00
Commerces	265 125 383,95	311 672 044,26	265 187 433,47	307 227 511,71
Entrepôts	5 401 733,72	5 265 000,00	6 530 094,12	6 674 000,00
TOTAL	1 036 261 617,92	1 194 836 144,43	915 850 552,79	1 065 996 967,89
Immobilisations en cours				
Bureaux	75 638 990,00	77 770 000,00	120 946 152,58	120 311 425,20
Locaux d'activité				
Commerces			225 000,00	
Entrepôts				
TOTAL	75 638 990,00	77 770 000,00	121 171 152,58	120 311 425,20
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	42 372 968,00	39 836 897,47		
TOTAL GÉNÉRAL	1 154 273 575,92	1 312 443 041,90	1 037 021 705,37	1 186 308 393,09

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2013	915 579 012,97
Acquisitions	129 314 600,85
LYON - 241 rue Garibaldi	207 750,00
LYON - 129 avenue Félix Faure	10 820 302,68
NANTES - 3/5/7/9 mail Pablo Picasso	9 182 213,33
LYON - 4 quai des Étroits	25 349 109,14
PARIS - 2-4 rue Georgette Agutte	30 461 000,00
PUTEAUX - 49-51 quai de Dion Bouton	53 049 000,00
ROUEN - 69-75 rue Saint-Sever	225 000,00
LOGNES - 1/11 allée des Palombes	20 225,70
Cessions	(10 907 461,30)
BOULOGNE-BILLANCOURT - Thiers	(2 195 266,00)
AIX-EN-PROVENCE - Pichauray D9	(1 448 266,00)
ÉCULLY - Le Randin	(1 356 796,00)
NEUILLY-SUR-SEINE - Sainte-Foy	(1 082 388,00)
SAUMUR - Saint-Lambert	(874 112,00)
PESSAC-BORDEAUX - P.A. du Haut Levêque Bât. M4	(670 776,00)
PARIS - Oudine	(487 837,00)
VILLEURBANNE - Le Grand Angle	(420 000,00)
PARIS - Le Molière	(388 745,00)
BOULOGNE-BILLANCOURT - 29 rue des Peupliers	(251 541,00)
PARIS - 83-87 avenue d'Italie	(578 766,34)
DREUX - Avenue du Président Kennedy (Indemnité Inachèvement Bâtiment)	(689 824,00)
LYON-BRON - 1-3 rue du Colonel Chambonnet (Vente Partielle)	(132 732,72)
LYON-BRON - 1-3 rue du Colonel Chambonnet (Vente Partielle)	(96 675,35)
LEVALLOIS-PERRET - 90 rue Anatole France	(233 735,89)

Travaux de restructuration		1 891 516,03
ISSY-LES-MOULINEAUX - 6/8 rue du 4 Septembre	1 592 702,44	
VEAUCHE - 12 avenue Henri Planchet	359 949,37	
AIX-EN-PROVENCE Cedex 3 - Étoile Ampère	201 933,07	
PARIS - 12 rue Lord Byron	92 196,06	
PARIS - 38/40 rue de Bassano	46 455,34	
FERRIÈRES - Route du Bignon	19 224,41	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES	15 333,49	
FONTENAY-SOUS-BOIS Cedex - Centre Commercial Val Fontenay	3 375,00	
PESSAC-BORDEAUX - P.A. du Haut Lévêque Bât. M4	(107 045,30)	
ÉCULLY - Le Randin	(332 607,85)	
Acquisitions de climatisation		248 939,37
Autres variations		(53 523,73)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014		1 036 073 084,19
Agencements, aménagements, installations		
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013		1 284 394,99
Nouveaux agencements		42 599,40
Agencements, aménagements et installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		1 326 994,39
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013		(1 012 855,17)
Dotations de l'exercice		(125 605,49)
Reprises de l'exercice		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014		(1 138 460,66)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		188 533,73
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013		121 171 152,58
Acquisitions		18 990,00
PUTEAUX - 49-51 quai de Dion Bouton	18 990,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(45 551 152,58)
NANTES - 3/5/7/9 mail Pablo Picasso	(9 182 213,33)	
ROUEN - 69/75 et 77/79 rue Saint-Sever	(225 000,00)	
LYON - 4 quai des Étroits	(25 335 000,00)	
LYON - 129 avenue Félix Faure	(10 808 939,25)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		75 638 990,00
Titres et parts de société à prépondérance immobilière		
Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013		
Acquisitions		42 372 968,00
SCI LF Buffalo	461 380,00	
SCI LF INVEST Allemagne	100,00	
SCI LF Jazz	17 588 588,00	
SCI LF Offenbach	2 135 000,00	
SCI LF Panside	20 508 750,00	
SCI LF Prisme	1 679 150,00	
Cessions		
Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2014		42 372 968,00
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2013		540 089,28
Fonds de roulement versés aux syndicats		40 112,80
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(10 228,46)
Solde des dépôts versés au 31/12/2014		569 973,62

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
LF Buffalo	47 %
LF Jazz	47 %
LF Offenbach	14 %
LF Panside	47 %
LF Prisme	47 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements, installations	5 ans	1 012 855,17		125 605,49	1 138 460,66
Constructions sur sol d'autrui		642 285,23		53 523,73	695 808,96

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		400 495,62		(400 495,62)	
TOTAL		400 495,62		(400 495,62)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	7 262 744,77	5 108 157,77	6 435 386,82	5 935 515,72
Pour risques et charges	447 739,58	407 858,00	175 000,00	680 597,58
Pour créances douteuses	2 461 109,19	634 930,36	1 374 270,75	1 721 768,80
TOTAL	10 171 593,54	6 150 946,13	7 984 657,57	8 337 882,10

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2013	(25 274 141,92)
Reprises de l'exercice	754 742,26
TOTAL AU 31/12/2014	(24 519 399,66)

● PRIME DE FUSION

Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/1999	43 973 478,06
Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/2002	341 460 260,92
Prime de fusion résultant de la fusion au 01/01/2012	117 088 688,45

Prélèvement sur prime de fusion - exercice 1999

Reconstitution report à nouveau des sociétés absorbées 1999	(1 269 849,81)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 1999	(188 793,11)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 1999	(3 688,84)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 1999	(105,19)
Augmentation de capital - conversion euros - exercice 2001	(122 993,68)

Prélèvement sur prime de fusion - exercice 2002

Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2002	(981 076,87)
Reconstitution provisions pour travaux - exercice 2002	(8 243 292,30)
Reconstitution report à nouveau des sociétés absorbées 2002	(11 486 490,30)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2003	(97 631,36)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2004	104 709,84
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2007	54 088,86

Prélèvement sur prime de fusion – exercice 2012

Frais, droits et honoraires liés à la fusion – exercice 2012	(914 657,56)
Reconstitution provisions pour travaux – exercice 2012	(924 641,50)
Reconstitution report à nouveau de la société absorbée 2012	(640 544,64)
Parts Multicommerce remboursées par prélèvement sur le fonds de remboursement – exercice 2012	(1 105 408,00)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion – exercice 2013	201 665,23
Frais, droits et honoraires liés à la fusion – exercice 2014	(5 407,50)

TOTAL AU 31/12/2014	476 898 310,70
----------------------------	-----------------------

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	52 111 085,56
Report à nouveau 2013	7 150 909,24

TOTAL DISTRIBUABLE	59 261 994,80
---------------------------	----------------------

Distribution 2013	51 921 332,84
Reconstitution du report à nouveau*	707 591,68

REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	8 048 253,64
---	---------------------

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 781 421,69
Autres dettes d'exploitation	3 839 792,14
Intérêts courus à payer	323,10
TOTAL	5 621 536,93

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	7 683,04
Autres créances d'exploitation	1 520 479,72
Intérêts courus à recevoir	223 704,86
TOTAL	1 751 867,62

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 051 478,69
Locataires : factures à établir	7 683,04
Locataires : créances douteuses	2 957 654,41
TOTAL	5 016 816,14

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	53 700,00
--------------	------------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement pénalités et amendes de 2013	(460,00)
Pertes sur locataires partis	3 511,50
Condamnation suite au jugement du 14/11/2013 sur procédure Talent Group	179 642,66
Diverses charges exceptionnelles	1 633,97
TOTAL	184 328,13

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	250,75
Apurement comptes locataires	462 037,96
Article 700 + clause pénale sur locataires	6 699,00
Soulte sur Lognes suite à la régularisation de l'acte de scission de la copropriété	86 486,40
Divers produits exceptionnels	29,74
TOTAL	555 503,85

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	4 342 015,98
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	627 116,63

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

Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
Direct 100 %	Rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY-LA GARENNE	Activités et bureaux	04/12/2014	15 900 000,00
SCI LF LE PRISME (47 %)	148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE	Bureaux	22/12/2014	33 558 000,00
SCI LF OFFENBACH (14 %)	Hafeninsel 9 - 63067 OFFENBACH	Bureaux	27/11/2014	2 706 557,28

Promesses de vente

	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
	32 avenue Marceau - 75008 PARIS (Lot 2)	Remise	24/10/2014	50 000,00
	57 boulevard de la République - 78110 CHATOU	Bureaux	28/11/2014	480 000,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Activités							
Parc République Carnot 3-7 allée des Erables 69200 VENISSIEUX	01/01/12	100	1 263,44	1 014 843,58		1 014 843,58	1 014 843,58
Parc du Sans Souci 5 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	30/03/04	100	1 811,32	2 090 000,00	912 381,72	3 002 381,72	3 002 381,72
Résidence Club Montsouris 18 bis/20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/02	100	1 149,96	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Parc de la Vatine 3rue Jacques Monod 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/01/02	100	753,00	739 378,00		739 378,00	739 378,00
Clinique Sainte-Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/02	100	3 723,00	4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
8 rue Latérale 7 94150 RUNGIS	01/01/02	100	3 379,08	254 081,32		254 081,32	304 897,65
TOTAL ACTIVITÉS			12 079,80	10 363 957,90	912 381,72	11 276 339,62	11 327 155,95
Bureaux							
Nice Space 208 bd du Mercantour 06200 NICE	01/01/02	65	2 861,13	3 205 540,00	1 310 756,13	4 516 296,13	4 516 296,13
Héraklion La Peire 1041 route des Dolines 06560 VALBONNE	01/01/99	100	3 113,00	3 224 296,00		3 224 296,00	3 224 296,00
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/06	100	3 174,68	4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
Le Prado 2 bis rue Farges 13008 MARSEILLE	05/01/87	100	755,71	889 600,00	34 847,55	924 447,55	924 447,55
Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/90	100	1 283,00	1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00
Europarc Pichaury - Bât. B8 1330 rue G. Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/02	100	968,71	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
Europarc Pichaury - Bât. 9 1330 rue G Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/02	100					1 448 266,00
Les Jardins de la Duranne - Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/12	100	841,66	1 360 479,00		1 360 479,00	1 360 479,00
Etoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/02	100	10 435,41	13 122 405,60	5 275 361,54	18 397 767,14	18 195 834,07
Le Mazarin 6-12 avenue Maréchal Foch 21000 DIJON	01/01/02	100	868,48	998 541,00		998 541,00	998 541,00
Le Mercure 13 avenue Albert 1 ^{er} 21000 DIJON	01/01/02	100	2 119,66	1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
8 rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	01/01/02	100	1 410,91	1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
7-9-11 rue Matabiau 31000 TOULOUSE	01/01/02	100	1 026,00	1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00
Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	04/07/02	100	2 570,57	3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	01/01/02	100	596,00	388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
Parc Techno du Canal Campus 23 avenue de l'europe 31400 TOULOUSE	01/01/02	100	1 747,01	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE	01/01/02	100	1 901,34	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
Voie n° 5 l'Occitane 31670 LABEGE	01/01/02	100	2 073,42	1 646 449,00	42 531,09	1 688 980,09	1 657 079,17
Innopolis Rue la Pyrénéenne 31670 LABEGE	01/01/02	100	759,00	640 000,00		640 000,00	640 000,00
L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/99	100	1 940,99	2 035 194,00	862 336,44	2 897 530,44	2 897 530,44
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/11	100	4 436,00	12 639 155,00		12 639 155,00	12 639 155,00
4 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC-BORDEAUX	01/01/02	100					777 821,30
Bât 24-26-28-33 1025 rue Henri Hecquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	9 180,00	20 879 963,00		20 879 963,00	20 879 963,00
L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	01/01/02	100	2 524,00	2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	22/10/07	100	2 655,35	4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
Le Grenat 3 avenue Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/12	100	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT- SAINT-MARTIN	01/01/02	100	2 835,50	3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT- SAINT-MARTIN	07/03/02	100	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
L'Horizon 12-16 rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	01/01/02	100	662,11	475 500,00		475 500,00	475 500,00
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/02	100	867,29	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	40	3 768,62	9 182 213,33		9 182 213,33	
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/02	100	1 591,25	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
Espace Performance - Bât. D3 13 avenue du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/02	100	1 359,20	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
Espace Performance 9 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	29/12/08	100	4 833,89	10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
Parc de l'Angevinière - Bât. D 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/02	100	994,75	823 225,00		823 225,00	823 225,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Parc de l'Angevinière - Bât. C 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/02	100	606,96	562 000,00		562 000,00	562 000,00
ABC1 37 avenue de Paris 45000 ORLEANS	01/01/02	100	1 352,72	1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00
Le Primat 2 avenue de Paris 45000 ORLEANS	01/01/02	100	812,28	1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
2-4 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE	01/01/02	100	531,43	510 704,00		510 704,00	510 704,00
9 rue Thomas Edison 57000 METZ	01/01/02	100	799,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
9 rue Edouard Belin - M18 57070 METZ	01/01/02	100	553,35	487 837,00		487 837,00	487 837,00
Parc de la Haute Borne 2 à 6 avenue de l'Horizon 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	27/09/12	100	7 116,00	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/02	100	4 936,24	7 226 083,00		7 226 083,00	7 226 083,00
2 rue de Vienne 67100 SCHILTIGHEIM	21/03/01	100	1 053,75	1 189 102,00		1 189 102,00	1 189 102,00
66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/02	100	1 140,00	1 330 000,00		1 330 000,00	1 330 000,00
Atrium Part Dieu 107-109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	10	1 681,21	6 800 000,00		6 800 000,00	6 800 000,00
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 464 500,00		10 464 500,00	10 256 750,00
Le Président 40-42 av. Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/12	100	276,41	512 418,37		512 418,37	512 418,37
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 820 302,68		10 820 302,68	
Ô'Saône 4 quai des Etroits 69005 LYON	28/05/13	100	10 325,00	25 349 109,14		25 349 109,14	
31 cours Emile Zola 69100 VILLEURBANNE	01/01/02	100					420 000,00
20 chemin du Randin 69130 ECULLY	01/01/02	100					1 689 403,85
L'Atrium 1-3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON-BRON	01/01/02	100	1 587,84	1 221 806,07		1 221 806,07	1 451 214,14
Parc du Sans Souci 280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	01/01/02	100	1 508,00	1 289 655,00	212 839,92	1 502 494,92	1 502 494,94
Parc du Sans Souci 101 et 127 Chemin Vert 69760 LIMONEST	01/01/02	100	1 756,24	1 526 000,00	662 867,49	2 188 867,49	2 061 864,83
Parc du Sans Souci 49 Chemin Vert 69760 LIMONEST	01/01/02	100	877,92	838 470,00	149 359,68	987 829,68	889 949,18
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/12	100	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	2 631 000,00
Europarc des Perches - Bât. B9 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	01/01/02	100	3 331,96	4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
4-4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/99	100	851,78	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
5 rue Molière 75001 PARIS	01/01/02	100					388 745,00
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/02	100	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/02	100	730,00	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/02	100	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/02	100	1 179,47	4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/69	100	305,00	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 345 196,16
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/82	100	198,00	724 133,00		724 133,00	724 133,00
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/02	100	893,00	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 643 532,00
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/02	100	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 859 691,82
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/02	100	363,05	1 219 592,00		1 219 592,00	1 219 592,00
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/02	100	107,00	450 000,00		450 000,00	450 000,00
25 rue Francois 1 ^{er} 75008 PARIS	01/01/02	100	310,00	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/02	100	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/02	100	1 440,60	13 735 969,69		13 735 969,69	13 735 969,69
38-40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/02	100	1 242,80	4 766 155,52	2 214 926,30	6 981 081,82	6 929 292,17
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/02	100	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
64 rue la Boétie 75008 PARIS	01/01/02	100	165,00	518 327,00		518 327,00	518 327,00
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/02	100	132,00	653 900,00		653 900,00	653 900,00
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/02	100	368,00	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
30 rue de Trévise 75009 PARIS	01/01/02	100	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour Petites Ecuries 75010 PARIS	01/01/02	100	330,00	533 572,00		533 572,00	533 572,00
37-39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/69	100	2 792,81	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/77	40	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/99	100	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
1-3 rue de la durance 75012 PARIS	01/01/02	100	98,50	189 257,66		189 257,66	189 257,66
111-113 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/01/02	100	2 197,00	4 169 481,00		4 169 481,00	4 169 481,00
Le Périscope 83-87 avenue d'Italie 75013 PARIS	04/03/69	100	805,99	1 559 615,86		1 559 615,86	2 138 382,20
46-52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/70	100	10 934,89	23 161 639,00	988 082,78	24 149 721,78	24 182 845,44
Le Chevaleret 83-85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/02	100	3 368,00	6 883 073,00		6 883 073,00	6 893 906,35
38-40 rue Eugène Oudine 75013 PARIS	01/01/02	100					487 837,00
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/02	100	766,00	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/02	100	10 851,90	17 746 700,00		17 746 700,00	17 746 700,00
19-21 rue Buot 75013 PARIS	01/01/02	100	291,37	541 194,00		541 194,00	541 194,00
3-5 rue Broussais 75014 PARIS	01/01/99	100	180,00	358 255,00		358 255,00	358 255,00
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/02	100	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
47-51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/69	100	391,40	990 919,00		990 919,00	990 919,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/70	100	839,46	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
24 rue du Clos Feuquières 75015 PARIS	01/01/99	100	701,00	1 455 888,00		1 455 888,00	1 455 888,00
Tour Montparnasse 13 ^{ème} Ét. 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/08	100	1 739,00	11 926 608,90	53 669,81	11 980 278,71	11 980 278,71
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/69	100	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00
7-9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/99	100	189,00	726 325,76		726 325,76	726 325,76
22 rue Georges Bizet 75016 PARIS	01/01/99	100	1 223,00	2 340 092,00		2 340 092,00	2 340 092,00
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/02	100	452,95	1 768 409,00	672 081,15	2 440 490,15	2 440 490,15
27-29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/02	36,84	240,44	1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/02	100	563,00	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
116-120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/02	100	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/02	100	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/02	100	214,10	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/02	100	384,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
8 rue Bellini 75016 PARIS	01/01/02	100	715,99	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
Maillot 2000 - RDC + 1 ^{er} 247 boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/76	100	273,55	807 980,00		807 980,00	807 980,00
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/02	100	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/02	100	345,55	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/02	100	285,00	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/02	33	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/14	100	5 558,90	30 461 000,00		30 461 000,00	
23-27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/99	100	571,68	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/02	100	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/02	100	354,13	1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/02	100	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
Le Montréal 18 rue de l'Amiral Cécile 76100 ROUEN SAINT-SEVER	01/01/02	100	527,00	475 535,13		475 535,13	475 535,13
Le Blaise pascal 22 place Gadeau de Kerville 76100 ROUEN SAINT-SEVER	01/01/02	100	575,10	602 174,00		602 174,00	602 174,00
10-20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00
24-24 bis rue Albert Joly 78000 VERSAILLES	09/06/69	100	191,53	243 918,00		243 918,00	243 918,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/02	25	222,63	516 421,00		516 421,00	516 421,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Le Stephenson 1 rue stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/99	17	3 286,31	5 503 362,00	3 254 191,35	8 757 553,35	8 742 219,86
10-12 Rue de Paris 78230 LE PECQ	01/01/02	100	675,24	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/08	100	4 828,00	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
Espace Lumière - Bât. 8 57 bd de la République 78400 CHATOU	01/01/02	100	552,00	720 000,00		720 000,00	720 000,00
Le Galvani 1 rue Galvani 91300 MASSY	01/01/02	100	1 900,55	3 018 491,00	290 938,45	3 309 429,45	3 309 429,45
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	15	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
Colisée Défense 50-64 av. François Arago 92000 NANTERRE	01/01/02	100	949,63	960 429,00	82 212,81	1 042 641,81	1 042 641,81
Le Vectorial 45-61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
Parc du Jour et de la Nuit 101-103 bd Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/02	100	799,76	2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
49 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/02	100	4 990,00	15 938 545,00	710 007,83	16 648 552,83	16 648 552,81
76 rue Thiers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/02	100					2 195 266,00
16-18-20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
Le Rubix (ex Poversy) 6-8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/02	100	1 883,00	3 856 960,00	1 917 128,22	5 774 088,22	4 181 385,78
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/02	100	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
9 rue de la Gare 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/02	100	432,80	792 735,00		792 735,00	792 735,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/11	54	2 432,92	14 131 800,00		14 131 800,00	14 131 800,00
35-37 avenue Sainte-Foy 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/99	100					1 082 388,00
La Chaumière de Neuilly 7 rue des Huissiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/99	100	143,52	327 765,00		327 765,00	327 765,00
90 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/99	100	110,00	193 264,11		193 264,11	427 000,00
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	50	5 081,21	25 414 900,00		25 414 900,00	25 414 900,00
1-3 rue Bellini 92800 PUTEAUX	01/01/02	100	2 153,00	6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
25 rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	01/01/02	100	2 472,90	6 354 649,19	751 847,46	7 106 496,65	7 106 496,65
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	35	1 842,16	8 841 700,00		8 841 700,00	8 841 700,00
Tour Aviso 49-51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	60	6 510,60	53 049 000,00		53 049 000,00	
Building Est Parisien 46-48 rue de Lagny 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	01/01/02	100	2 220,41	2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	13	3 162,12	15 600 000,00		15 600 000,00	15 600 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Plaine Espace 13-15 av. de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/05	100	6 363,94	18 726 551,90	1 513 738,14	20 240 290,04	20 311 240,04
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	35	5 574,80	30 683 826,25		30 683 826,25	30 683 826,25
Le Pérépole 10 av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/02	100	1 116,27	1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/05	60	2 693,88	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
5 av. du Général de Gaulle 94160 SAINT-MANDE	01/01/99	100	623,57	1 059 521,00		1 059 521,00	1 059 521,00
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/02	100	3 438,35	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/10	50	4 272,43	20 871 943,30		20 871 943,30	20 871 943,30
TOTAL BUREAUX			274 495,40	731 158 678,57	23 299 482,06	754 458 160,63	632 805 869,25

Commerces							
1 avenue des Portes Occitanes 03800 GANNAT	01/01/12	100	3 522,00	2 829 804,00		2 829 804,00	2 829 804,00
809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/99	100	3 226,00	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/12	100	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/99	100	193,50	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Parc Commercial Chenove 1 rue Claude Roger Philipson 21300 CHENOVE	01/01/02	100	1 200,00	777 490,00		777 490,00	777 490,00
Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/12	100	2 533,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Les Hauts de Rieuville 42 avenue du P ^{rt} Kennedy 28110 DREUX	01/01/99	100	5 717,78	491 656,00		491 656,00	1 181 480,00
1 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/12	100	3 704,90	8 643 429,24		8 643 429,24	8 643 429,24
7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/12	100	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
14 bd du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/02	100	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/11	100	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
Avenue de l'Occitanie 36250 SAINT-MAUR	01/01/12	100	851,00	894 357,98		894 357,98	894 357,98
RD 523 Bois de Chalimbaud 38190 FROGES	27/12/11	100	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
11 rue Gladys 40280 SAINT-PIERRE-DU-MONT	01/01/12	100	1 200,00	1 215 756,88		1 215 756,88	1 215 756,88
12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/11	100	3 704,00	3 281 852,69	359 949,37	3 641 802,06	3 281 852,69
Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/11	100	3 325,00	4 474 199,33		4 474 199,33	4 474 199,33
771 rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/12	100	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS	27/12/11	100	2 635,00	2 966 523,85	19 224,41	2 985 748,26	2 966 523,85
50-52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	01/01/12	100	2 984,90	3 444 999,01		3 444 999,01	3 444 999,01
88 rue Thomas Edison 45400 SARAN	01/01/02	100	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
Rue de la Sentelle 51350 CORMONTREUIL	01/01/02	100	1 468,00	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
Avenue du Chêne Saint Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/12	100	2 600,00	2 899 658,88		2 899 658,88	2 899 658,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/12	100	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/12	100	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	18/07/00	100	1 676,97	1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00
11 avenue François Mitterand 56700 HENNEBONT	27/12/11	100	4 179,00	4 041 069,12		4 041 069,12	4 041 069,12
Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/11	100	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
ZAC du Pont Sans Pareil RN 43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/11	100	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/02	100	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/07	100	821,66	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/11	100	4 098,00	5 033 927,70		5 033 927,70	5 033 927,70
51-55-57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/84	100	468,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/02	100	130,00	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/02	100	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/12	100	554,76	4 251 847,70		4 251 847,70	4 251 847,70
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/12	100	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92-96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/12	100	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
17 place des Vosges 75004 PARIS	01/01/99	100	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/02	100	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/02	100	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/99	100	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/02	100	80,00	500 000,00		500 000,00	500 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/02	100	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
89-93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/02	100	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/11	50	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
39-41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/69	100	670,50	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16-18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/69	100	207,00	198 184,00		198 184,00	198 184,00
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/02	100	556,58	266 786,00		266 786,00	266 786,00
84-92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/12	100	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
129-135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/12	100	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
106-108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/99	100	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/02	100	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/02	100	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
41-45 rue Galilée 75016 PARIS	25/04/69	100	422,97	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/12	100	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/02	100	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/02	100	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00
69-75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	01/01/12	100	1 951,90	5 113 382,86		5 113 382,86	4 888 382,86
9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LÉS-MEAUX	01/01/12	100	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
17 av. James de Rothschild 77164 FERRIÈRES-EN-BRIE	01/01/12	100	568,90	691 736,69		691 736,69	691 736,69
14 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	90,00	187 004,00		187 004,00	187 004,00
175 rue de l'Industrie 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	01/01/12	100	2 979,50	3 831 302,20		3 831 302,20	3 831 302,20
ZAC du Mandinet 1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/12	33	5 988,96	9 673 747,42		9 673 747,42	9 653 521,72
Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/12	100	3 417,30	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/12	100	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	8 123 049,44
41-43 rue des Etats Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/02	100	705,00	929 939,00		929 939,00	929 939,00
7 rue Marceau 78210 SAINT-CYR L'ECOLE	26/07/07	100	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
CC Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIERES	17/10/13	100	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/12	100	3 202,60	8 715 560,03		8 715 560,03	8 715 560,03
2 place de l'Eglise 78620 L'ETANG-LA-VILLE	01/01/02	100	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
27 route de Chauny - CD 937 80400 HAM	27/12/11	100	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
29 rue Nungesser et Coli 86100 CHATELLERAULT	01/01/02	100	525,00	343 010,00		343 010,00	343 010,00
16 avenue Courtes Epluches 91100 VILLABE	01/01/02	100	1 200,00	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	01/01/12	28	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	7 876 916,40
zac des bateaux Jardiland Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	01/01/12	28	2 232,80	2 490 153,12		2 490 153,12	2 490 153,12
3 rue Morvan 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	01/01/12	100	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	01/01/02	100	1 360,30	754 623,00		754 623,00	754 623,00
7 bis av de l'Hurepoix 91700 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/01/02	100	980,00	861 337,00		861 337,00	861 337,00
9 rue Voltaire 92250 LA GARENNE-COLOMBES	01/01/12	100	133,80	591 754,39		591 754,39	591 754,39
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/12	100	4 850,70	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
12 avenue du Général Leclerc 93250 VILLEMOMBLE	01/01/99	100	571,46	350 633,00		350 633,00	350 633,00
44 rue de Paris 93800 EPINAY-SUR-SEINE	26/07/07	100	69,96	148 236,00		148 236,00	148 236,00
18 place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/02	100	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
C. C. Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/12	25	2 133,81	8 725 000,00	330 493,39	9 055 493,39	9 052 118,39
C.C. Les Louvrais Rue Henri Dunant 95300 PONTOISE	01/01/02	100	2 881,00	952 806,00		952 806,00	952 806,00
TOTAL COMMERCE			163 566,26	264 415 716,78	709 667,17	265 125 383,95	265 187 433,47

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Entrepôts							
135 chemin des Patureaux 49400 SAUMUR	01/01/12	100					874 112,00
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/02	100		190 561,00		190 561,00	190 561,00
70 av. des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/02	100		147 742,72		147 742,72	150 450,12
29 rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	29/09/69	100					251 541,00
27 rue Cuvier 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	01/01/12	100	3 903,83	5 063 430,00		5 063 430,00	5 063 430,00
TOTAL ENTREPÔTS			3 903,83	5 401 733,72		5 401 733,72	6 530 094,12
Immobilisation en cours							
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	40					9 182 213,33
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25					10 808 939,25
Ô'Saône 4 quai des Étroits 69005 LYON	28/05/13	100					25 335 000,00
Le Print 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/13	100	8 447,10	52 100 000,00		52 100 000,00	52 100 000,00
69-75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	01/01/12	100					225 000,00
Tour Aviso 49-51 quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	60		18 990,00		18 990,00	
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35	5 071,15	23 520 000,00		23 520 000,00	23 520 000,00
TOTAL IMMOBILISATION EN COURS			13 518,25	75 638 990,00		75 638 990,00	121 171 152,58
TOTAL GÉNÉRAL			467 563,54	1 086 979 076,97	24 921 530,95	1 111 900 607,92	1 037 021 705,37

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

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	SCI Propriétaire	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 2014 (I+II) (euros)
Bureaux							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorame Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier à capital variable Épargne Foncière, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

● Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté notamment sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

● Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris, le 6 mai 2015.

Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de commissariat aux comptes,
Membre de la Compagnie Régionale de Paris.
Éric Martin.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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

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

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

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

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice.

● Convention de prestations de services conclue avec la société de gestion

Votre société a conclu une nouvelle convention de prestations de services avec votre société de gestion La Française Real Estate Managers (LF REM) en date du 31 juillet 2014 qui remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, et ses divers avenants dont le dernier en date du 5 juillet 2010.

Cette convention a pris effet à compter du 7 juillet 2014, date de l'assemblée générale extraordinaire qui a décidé de modifier les statuts en y insérant notamment les conditions de rémunération de la gérance au titre des opérations d'acquisitions ou de cessions d'actif immobilier et au titre du suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier. Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

Au titre des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications spécifiques législatives :

- pour les études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif ;
- pour le suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;

- pour la mise en place de l'annexe verte une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 euros HT par actif concerné ;
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique une rémunération forfaitaire annuelle de 500,00 euros HT par actif concerné ;
- pour les diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation.

Au titre de la commercialisation des locaux vacants :

- pour les relocations avec l'intervention de l'équipe La Française Real Estate Managers se concrétisant par la signature d'un contrat de bail : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- pour le renouvellements de baux une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 1 0 000,00 euros, porté à 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, à 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et à 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Au titre des prestations de rédaction d'actes :

- pour la rédactions d'actes avec l'intervention des équipes La Française Real Estate Managers : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

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

● Convention de prestations de services conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers (LF REM) en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle La Française Real Estate Managers (LF REM) assure au profit de votre société diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et des arbitrages du patrimoine.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1,00 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88,00 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200,00 euros HT par immeuble.
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI ont été fixés par barème à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI.
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et hors charges stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers.
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au nouveau bail ;

- pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités hors taxes obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;

Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble :

- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

La société Nexity PM assure depuis le 1^{er} janvier 2008 la réalisation des prestations relevant du Property Management en application de l'avenant du 27 décembre 2007 à la convention de prestations de services du 2 novembre 2006 qui avait été conclue avec votre société de gestion.

Les montants facturés au titre de ces prestations par Nexity PM par délégation sont inclus dans le tableau présenté page suivante.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		350 086,03
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		43 631,62
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
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.	34 376,50	22 109,20
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	6 900,00	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; - 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; - Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	201 938,31	67 824,50
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		170,00

● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} octobre 2002, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement était d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement était La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

● Rémunérations statutaires

Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 17 des statuts, la société La Française Real Estate Managers, société de gestion de votre SCPI, est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Le montant des honoraires comptabilisé au titre de l'exercice s'élève à 6 948 565,00 euros hors taxes.

- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 7,5 % hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse.

Le montant des commissions comptabilisées au titre de l'exercice s'élève à 11 481 459,00 euros hors taxes.

- pour l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers, une commission l'exécution des programmes d'investissement, une commission égale à 1,25 % hors taxes maximum (la commission ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions) ;
- du prix d'acquisition (hors taxes, hors droits et hors frais) ou de cession des actifs immobiliers.
- 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.

Le montant comptabilisé au titre des commissions relatives aux acquisitions de l'exercice s'élève à 775 000,00 euros hors taxes.

Le montant comptabilisé au titre des commissions relatives aux cessions de l'exercice s'élève à 330 385,00 euros hors taxes.

- pour le suivi et de pilotage des travaux portant sur la patrimoine immobilier, une commission égale à 3 % hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux et grosses réparations réalisées au-delà de 45 000,00 euros ;

Le montant comptabilisé au titre des commissions versées à Nexity Property Manager en qualité de mandataire de la société de gestion s'élève à 178 280,00 euros hors taxes.

Au titre des opérations portant sur les parts sociales sont prévues les rémunérations suivantes :

- pour toute réalisation de parts sociales (transmission de parts à titre gratuit, cession directe), il est perçu par la société de gestion un droit fixe forfaitaire de 62,85 euros hors taxes pour frais de dossier (montant indexé annuellement sur l'indice INSEE du coût de la construction) et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire et quel que soit le nombre de parts. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social ;
- pour toute cession résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code monétaire et financier, une commission de cession à la charge de l'associé vendeur, égale à 6,25 % HT du prix de cession total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

Paris, le 6 mai 2015.

Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de commissariat aux comptes,
Membre de la Compagnie Régionale de Paris.
Éric Martin.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com