

RAPPORT ANNUEL

2015

ÉPARGNE FONCIÈRE



LA FRANÇAISE

Épargne Foncière

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2016

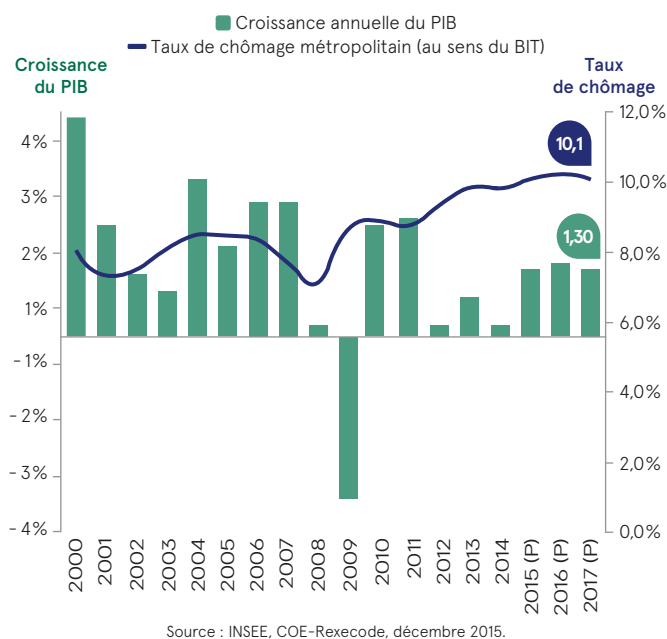
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
7	Rapport du conseil de surveillance	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	29
10	Comptes au 31 décembre 2015	32
11	Annexe	35
12	Composition du patrimoine	42
13	Rapports du commissaire aux comptes	53



L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2 % en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3 % sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4 % contre 0,6 % en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant + 0,2 % contre + 0,4 % initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France

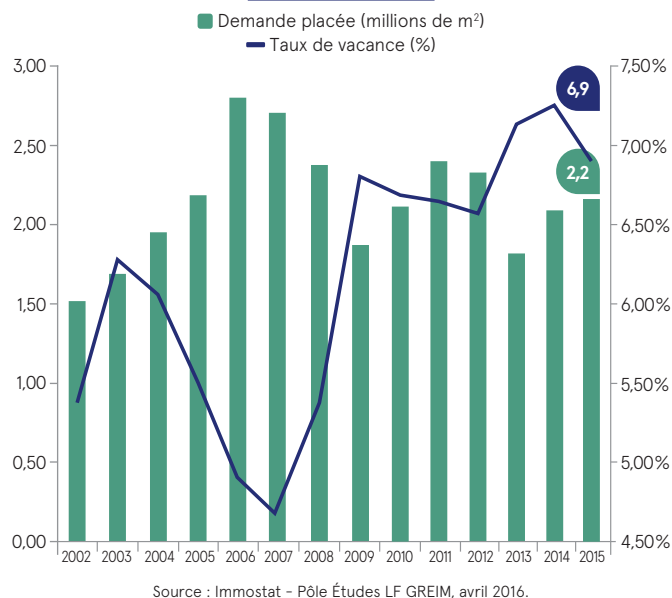


L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

Le marché locatif des bureaux

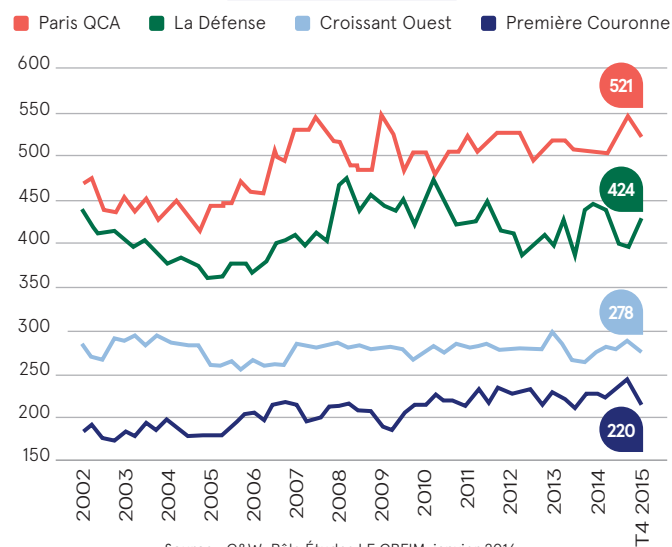
Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre, avec près de 709 000 m² pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Le loyer « prime* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2^{nde} main) - €/m²/an



À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7 %. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12 %. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

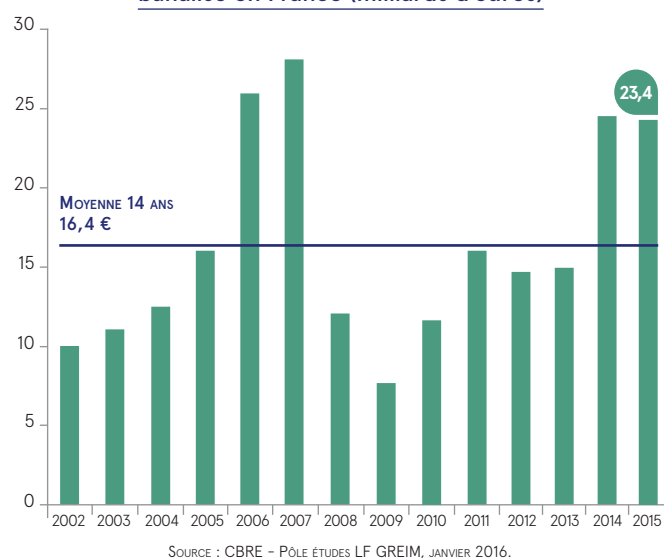
Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

Le marché de l'investissement

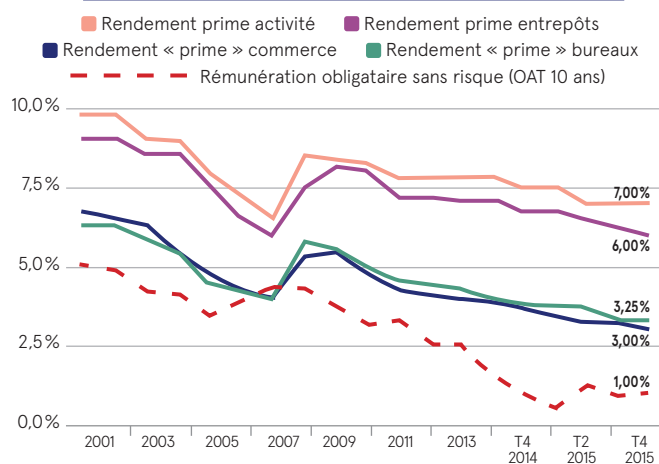
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peinent à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25 %, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

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



En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

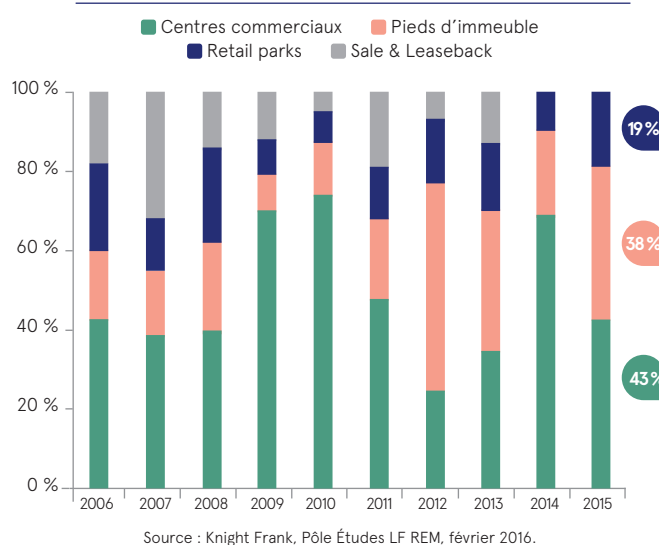
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre 5 en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint historiquement. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

● Commerces : volume d'investissement par produit

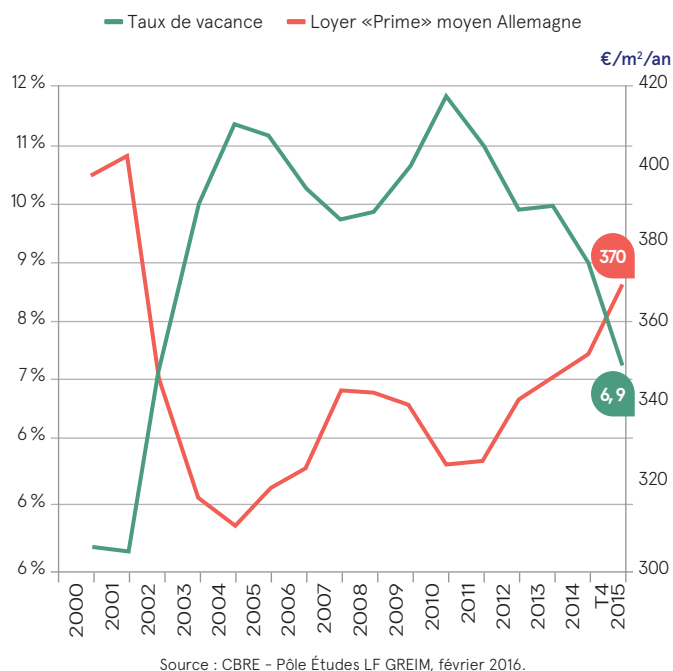


LE MARCHÉ ALLEMAND

L'économie allemande a crû à nouveau de 0,3 % au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a ainsi progressé de 1,7 %, à un rythme plus soutenu que celui enregistré dans la zone euro. Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler progresse toujours et demeure le plus élevé du continent.

La vigueur de la demande de surfaces de bureaux s'est encore intensifiée en fin d'année. Les commercialisations progressent de 21 % en 2015 en rythme annuel et égalent le niveau de 2007. Plusieurs très grandes transactions se sont concrétisées en toute fin d'année. Les plus forts volumes locatifs ont été enregistrés à Berlin et à Munich. Dans la capitale, la hausse des transactions a atteint 45 %, soutenue par le dynamisme des entreprises de la nouvelle économie, suivie par Munich (+ 24 %).

● Offre et loyer « prime » Berlin, Frankfurt, Hamburg, Munich

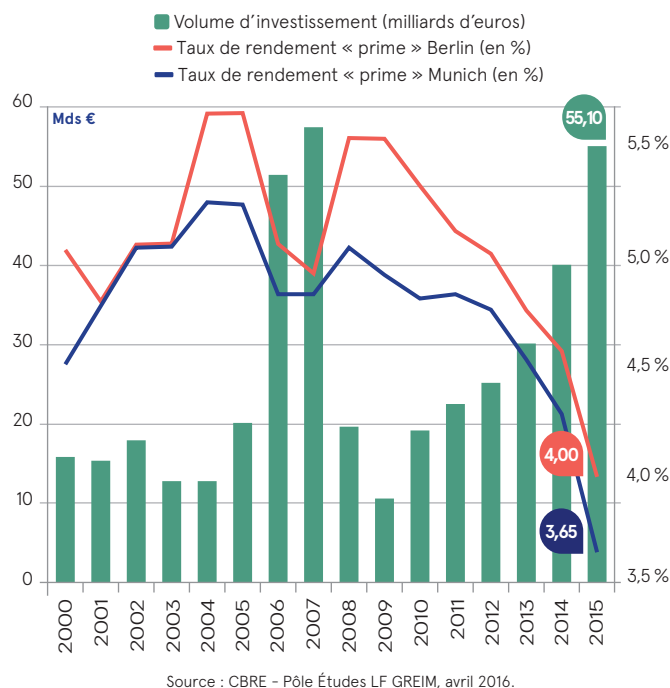


Le recul du taux de vacance moyen s'est consolidé au 4^{ème} trimestre 2015. Il passe de 7,6 % fin septembre à 6,9 % fin décembre et renoue avec son niveau de 2002. Reflet de commercialisations très dynamiques dans ces deux marchés, son repli est particulièrement sensible à Munich et à Berlin. Il remonte pour les surfaces peu qualitatives situées dans les quartiers périphériques de Francfort, confirmant l'absorption rapide de surfaces neuves bien localisées. Le peu de livraisons disponibles qui alimenteront les marchés en 2016 et 2017 devraient encore renforcer ce phénomène. Les loyers « prime » ont augmenté sur les quatre principaux marchés allemands en 2015, une première depuis 2007. Berlin et Munich affichent à nouveau les plus importantes progressions. Les valeurs locatives augmentent plus modestement à Francfort, où le taux de vacance toujours supérieur à 12 % permet aux locataires d'engager des négociations avec les bailleurs.

Les investissements sont restés très soutenus, avec 55,2 milliards d'euros engagés en 2015. Ce volume, en hausse annuelle de 32 %, assure une forte liquidité sur les marchés et une rotation rapide des actifs. De nombreuses grandes transactions ont animé le marché en fin d'année, les dix plus importantes ayant même représenté 18 % du volume annuel global. Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des biens core/core+ : 82 % des acquisitions ont concerné ce profil de risque en 2015. Les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur ajustement.

Sur les douze derniers mois, ils se sont sensiblement compressés de 65 bps à Munich et de 55 bps à Berlin, moins nettement dans les autres marchés. La prime de risque demeure cependant très confortable, les taux longs allemands diminuant plus rapidement que les taux immobiliers.

● Marché de l'investissement



Soutenue par une croissance économique robuste et des créations d'emploi toujours dynamiques, l'activité locative devrait rester importante en 2016. La rareté d'offres de bureaux neufs soutiendra donc les valeurs locatives pour les meilleurs biens. Les marchés allemands demeureront ainsi, à juste titre, la cible privilégiée des investisseurs. Les volumes devraient donc rester significatifs et les taux de rendement « prime » demeureront sous pression. Conjugée à une hausse des loyers toujours d'actualité pour les actifs de bonne qualité, cette baisse des taux engendrera une nouvelle progression des valeurs vénale en 2016.

PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



FICHE D'IDENTITÉ Épargne Foncière



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 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 2015**
309 534 300 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 : 128 boulevard Raspail- 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank 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
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Yves WEISS, Vice-Président
Gérard BAUDIFFIER
Daniel DALLEST
Daniel GEORGES
Jacques MORILLON
François RINCHEVAL
Franco TELLARINI
AXA France Vie
Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT)
SURAVERNIR

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018.

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

Avec une collecte brute importante de 260 millions d'euros sur l'exercice, la SCPI termine l'année avec une capitalisation de 1,56 milliard d'euros.

Ces ressources nouvelles ont été placées dans différents investissements qui permettent de consolider et moderniser le patrimoine immobilier d'Épargne

Foncière. 165 millions d'euros ont été investis en 2015 et le solde de la collecte du dernier trimestre est en cours de placement.

Épargne Foncière a poursuivi son objectif de diversification, notamment en Europe. Dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, elle a eu recours aux possibilités d'emprunt pour financer ses nouvelles acquisitions et optimiser ainsi leurs rendements.

Le patrimoine en exploitation a progressé de 9 % à 503 898 m², compte tenu, d'une part, des acquisitions réalisées en cours d'année :

- 47 % des parts de la SCI ayant acquis en février l'immeuble de bureaux « Le Prisme » à Boulogne-Billancourt, loué à trois locataires, dont Nokia (ex Alcatel-Lucent), sur 10 360 m² ;
- 47 % des parts de la SCI ayant acquis, toujours en février, le portefeuille de 13 restaurants Buffalo Grill (7 386 m²) ;
- 6 308 m² de bureaux et activités entièrement loués au 84 rue de Villeneuve à Clichy ;
- une quote-part de 35 % dans l'ensemble immobilier Front Office à Asnières-sur-Seine (23 474 m² de bureaux), louée à 89 % auprès de 7 locataires au moment de son acquisition ;
- une quote-part de 40 % dans l'immeuble Le Chanzy à Charenton (4 448 m² de bureaux) entièrement loué à 11 locataires ;
- une quote-part de 30 % dans l'opération du 400 Promenade des Anglais à Nice (10 577 m² de bureaux), louée à 93 % auprès de 17 locataires au moment de son acquisition ;
- via la SCI Offenbach dont elle détient 15,22 % des parts à fin 2015, d'abord dans un nouveau quartier au sud de Francfort, puis à Munich et enfin à Düsseldorf. Ces trois immeubles qui représentent près de 30 000 m² de bureaux sont entièrement loués et génèrent un revenu locatif annuel de 5,2 millions d'euros ;
- et de la livraison de l'immeuble Print pour une surface de 8 405 m² de bureaux entièrement restructurés, fin septembre et celle du Step Up à Pantin (5 097 m² pour un quote-part de 35 %), en octobre, dont la totalité des surfaces de bureaux (4 982 m²) est louée au groupe BNP Paribas.

Et, d'autre part, de la cession de 9 actifs pour un total de 2 856 m², vacants ou appelés à être libérés prochainement pour 95 % des surfaces.

La SCPI a également acquis en VEFA :

- une quote-part de 50 % dans un immeuble de bureaux à Toulouse, rue des Trente Six Ponts, livrable au 4^{ème} trimestre 2016 et d'ores et déjà précommercialisé aux 2/3 ;
- un immeuble de bureaux à Bordeaux, au cœur du nouveau quartier des Bassins à Flot, livrable en septembre 2016 et d'ores et déjà précommercialisé à 69 %.

L'activité locative a connu un fort rebond en 2015 avec 65 800 m² de surfaces relouées hors acquisitions. Les surfaces libérées s'élèvent à 57 000 m² auxquelles s'ajoutent 14 509 m² vacants issus des acquisitions ; par ailleurs 1 299 m² vacants ont été cédés. Le stock de locaux vacants a ainsi augmenté de 4 500 m² à environ 73 000 m², soit un taux d'occupation physique de 85,5 % à fin décembre, légèrement supérieur à celui de fin 2014.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir Bayard Presse dans le Minéralis à Montrouge (quote-part de 24 %) avec la renégociation de son bail pour 7 années fermes à compter du 1^{er} août 2015, Vinci Construction sur 81 % des surfaces du Vectorial à Nanterre (quote-part de 20 %), Alstom Grid et Numéricable à Massy (quote-part de 15 %), Septime sur le Parc du Jour et de la Nuit à Boulogne-Billancourt la Banque Palatine sur le Péripole à Fontenay-sous-Bois, Orange à Valbonne, Finagaz et CGI France à Carquefou, Open à Montbonnot.

Un peu moins de 30 000 m² auront été définitivement restitués par leurs locataires.

D'ores et déjà, 2 444 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2016, principalement à Aix-en-Provence, pour le solde du site d'Etoile Ampère, à Lille, dans le Central Gare, rue Albert à Paris, pour le solde des surfaces de bureaux.

Épargne Foncière clôture l'année 2015 avec :

- au 31 décembre 2015 une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 1,53 milliard d'euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en hausse de 2,70 % ;
- un taux d'occupation financier qui s'établit à 85,3 % sur l'ensemble de l'année, en baisse par rapports à 2014 (88 %) ;
- une distribution de l'exercice qui s'élève à 38,52 euros en 2015 équivalent à un taux de distribution de 5 %.

Les enjeux opérationnels de l'année 2016

Pour 2016, votre société de gestion accentue les actions commerciales visant à dynamiser la commercialisation des actifs récemment livrés (le Print à Paris 15^{ème} et Ô Saône à Lyon) et met en oeuvre un plan d'arbitrage soutenu portant sur environ 25 000 m² de locaux avec un taux de vacance moyen d'au moins 2/3.

Au rythme de la collecte, il est également prévu de poursuivre une politique active d'investissements notamment en Allemagne mais également à Paris, en 1^{ère} couronne et dans les grandes métropoles régionales, en bureaux et en commerces.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	309 534 300,00 €
Nombre de parts	2 023 100
Capitalisation	1 557 787 000,00 €
Nombre d'associés	28 933
Valeur de réalisation	731,36 €
Prix de souscription	770,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	712,25 €
Valeur ISF pour 2016*	712,25 €
Distribution de l'exercice 2015**	38,52 €

* 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 2015 (DVM)***	5,00%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	1,99%

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,38%
7 ans	8,38%
10 ans	8,50%

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	134 203 309,15	116 216 334,41
dont loyers	75 337 973,56	73 864 819,92
Total des charges	73 745 412,18	59 669 329,95
Résultat	60 457 896,97	56 547 004,46
Dividende	68 968 460,91	63 625 246,02

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	309 534 300,00	262 615 320,00
Total des capitaux propres	1 290 637 059,94	1 081 477 100,10
Immobilisations locatives	1 280 474 138,83	1 154 273 575,92

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	60 457 896,97	34,28*
Dividende	68 968 460,91	38,52**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 529 425 391,29	755,98
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 465 351 760,70	724,31
Valeur comptable	1 290 637 059,94	637,95
Valeur de réalisation	1 479 620 449,26	731,36
Valeur de reconstitution	1 708 471 178,83	844,48

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

** Dont 5,22 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	1 280 474 138,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	10 162 921,11
Valeur comptable	1 290 637 059,94
Valeur comptable ramenée à une part	637,95

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	1 465 351 760,70
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	14 268 688,56
Valeur de réalisation	1 479 620 449,26
Valeur de réalisation ramenée à une part	731,36

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	1 479 620 449,26
Frais d'acquisition des immeubles	99 057 779,02
Commission de souscription	129 792 950,55
Valeur de reconstitution*	1 708 471 178,83
Valeur de reconstitution ramenée à une part	844,48

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	306 660	15,15 %
Parts retirées avec contrepartie	31 669	1,56 %
Parts cédées de gré à gré	519	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	32 102	1,18 %
Parts en attente de retrait au 31/12	-	-

L'année 2015 a permis à la SCPI d'asseoir son succès commercial en enregistrant un volume de souscriptions global de plus de 260 millions d'euros. L'abondance des capitaux apportés a conduit la société de gestion à limiter la collecte nette au cours des derniers mois de l'exercice, 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. La fluidité du marché des parts a permis d'assurer le retrait de 31 669 parts, soit 24,4 millions d'euros, en repli d'un 1/3 sur celui de l'exercice précédent.

Aucune part n'était en attente de retrait fin décembre 2015 et la capitalisation a atteint plus de 1,5 milliards d'euros.

Évolution du patrimoine

Les acquisitions de l'exercice 2015

En 2015, la SCPI Épargne Foncière a réalisé 6 investissements en direct pour un montant de 101 millions d'euros HT AEM⁽¹⁾ et un rendement prévisionnel de 6,18 %.

* AEM : Acte En Main.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
03-mars	BUR	100 %	16 983 091	Le Capella - 84 rue Villeneuve - 92110 CLICHY-SUR-SEINE Situé dans la ZAC Espace Clichy, limitrophe de la commune de Saint-Ouen et proche de la station du RER C, l'immeuble construit en 2001 développe une surface utile de 6 308 m ² à usage de bureaux et d'activités en R+2 avec 90 emplacements de stationnement en sous-sol. L'actif est entièrement loué auprès de 7 locataires pour un loyer annuel de 1,06 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 17 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,22 %.
06-juil	BUR	35 %	39 970 977	Front Office - 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE Ensemble immobilier situé dans un nouveau quartier mixte, bénéficiant d'une grande visibilité en bord de Seine et à proximité du RER C (gare des Grésillons) et de la future ligne 15 du métro. Cet actif construit en 2009 développe une surface utile de 23 474 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols offrant 442 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 89 % auprès de 7 locataires pour un loyer annuel de 6,1 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 114,2 millions d'euros AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 6,9 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6 %.
28-juil	BUR	50 %	6 836 500	Elipsys - 6-12 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE Situé dans le quartier Saint-Michel en centre-ville de Toulouse, le bâtiment sur rue, livrable au 4 ^{ème} trimestre 2016, développe une surface utile de 4 245 m ² à usage de bureaux avec 42 emplacements de stationnement en sous-sol. Il est conforme à la RT2012 et sera labellisé BBC. À ce jour, l'actif est loué à 65 % auprès de 3 locataires. Ces derniers ont signé des baux de 6 ans fermes à compter de la livraison. Acquis en VEFA pour un montant de 13,7 millions d'euros HT AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 930 K€ d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,80 %.
03-sept	BUR	40 %	9 203 600	Le Chanzy - 18 avenue Winston Churchill - 94220 CHARENTON-LE-PONT Situé dans le prolongement du pôle de bureaux de Bercy, l'immeuble construit dans les années 90 puis rénové en 2012/2013, développe une surface de 4 448 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols abritant des locaux d'archives et 69 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 100 % auprès de 11 locataires pour un loyer annuel de 1,2 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 23 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,28 %.
01-oct	BUR	30 %	12 575 217	400 Promenade des Anglais - 06200 NICE Situé au sein du quartier d'affaires de l'Arenas, l'actif bénéficie d'une exceptionnelle visibilité face à l'aéroport Nice Côte d'Azur. Conçu par ABC Architectes et construit par Icade Tertiel et Cogedim, l'immeuble livré en 2004 a remporté la Pyramide d'Or en 2005. Il développe une surface utile de 10 577 m ² en R+7 sur 5 sous-sols offrant 279 places de stationnement. L'ensemble est loué à 93 % à 17 locataires pour un revenu annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 41,9 millions d'euros AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 2,45 millions d'euros HT HC, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,86 %.
23-oct	BUR	100 %	15 445 000	Bât G3 des Bassins à Flot n°1, rue Lucien Faure - 33000 BORDEAUX Le bâtiment est situé dans l'îlot P5 au coeur du nouveau quartier des «Bassins à Flot», dans l'axe du Pont Chaban Delmas. L'actif développe une surface utile de 6 194 m ² de bureaux livrable en septembre 2016. Il est conforme à la RT2012 et sera certifié HQE. À ce jour, 69 % des surfaces sont pré-louées à deux locataires. Le loyer annuel total potentiel s'élève à 1,1 millions d'euros HT HC. Acquis en VEFA pour un montant de 15,44 millions d'euros HT AEM, il offre une rentabilité prévisionnelle de 7,13 %.
Total			101 014 385	



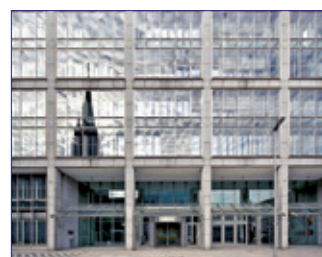
Elipsys, 6-12 rue des Trente Six Ponts
31400 TOULOUSE



Bât. G3 des Bassins à Flot - 1, rue Lucien Faure
33000 BORDEAUX



Le Prisme, 148-152 route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF

Investissements en France via des SCI

Votre SCPI détient des actifs indirects par l'intermédiaire de parts de SCI.

Cette année votre SCPI a participé à l'augmentation du capital de 2 SCI à hauteur de 24,2 millions d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Investissement de votre SCPI (€)	Commentaire
18-févr	COM	47 %	7 147 750	Investissement de la SCI LF Multi BBQ - Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs) 13 actifs d'une surface totale de 7 386 m ² à usage de commerce, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants bénéficie d'un bail ferme de 12 ans ayant pris effet début 2013 pour un loyer annuel total de 1,9 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 29,9 M€, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,42 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
19-févr	BUR	47 %	17 070 750	Investissement de la SCI LF Prisme - Le Prisme, 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Immeuble situé au pied de la station de métro « Rhin et Danube » (ligne 10), à proximité du Pont de Saint-Cloud. Cet actif entièrement rénové en 2012 développe une surface utile de 10 360 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 3 sous-sols offrant 235 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 3 locataires pour un loyer annuel de 3,8 millions d'euros HT HC. Acquis pour 71,4 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,35 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
Total			24 218 500	

* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

La SCI LF Offenbach a pour objectif de diversifier les portefeuilles des SCPI du groupe La Française en Allemagne.

En 2015, elle a réalisé 3 investissements pour un montant de 101,4 millions d'euros financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires;
- 70,83 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 10,7 millions d'euros apportés par Épargne Foncière.

À l'issue de ces différentes augmentations de capital votre SCPI détient 15,22% de la SCI LF Offenbach au 31 décembre 2015.

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Investissement de la SCI Offenbach en 2015
17-févr	BUR	15,22 %	2 135 000	Hafeninsel 9 – OFFENBACH Cet immeuble livré en janvier 2015, développe une surface de 6.100 m² en R+6 à usage de bureaux et restaurant d'entreprise et dispose de 120 emplacements de stationnement dans un parking en silo voisin. Il est situé au sud de la ville de Francfort, dans un nouveau quartier réalisé au bord du Main et bénéficiant d'une très bonne desserte. L'actif est loué en totalité au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans pour un loyer annuel de 1,17 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 21 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,56 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 30,83 %.
31-juil	BUR		Laimer Atrium – Landsberger Strasse 314 – MUNICH Cet ensemble immobilier construit en 2002, développe une surface de 14 374 m² à usage de bureaux en R+6 avec 184 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Il est situé sur une artère à vocation tertiaire reconnue et bénéficie d'un accès direct à la gare centrale de la ville avec la station « Laim » de la ligne express S-Bahn, au pied du site. L'Actif est loué à 100 % auprès de 12 locataires dont Deutsche Bahn avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4 ans et pour un loyer annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 43,6 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,23 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 29,76 %.	
30-oct	BUR		Elisabethstrasse 65 – DUSSELDORF Cet immeuble construit en 2000 développe une surface de 8 695 m² de bureaux et archives avec 37 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation au coeur de la Ville, donnant directement sur le Kirchplatz, à proximité du quartier bancaire. Également bien desservi par plusieurs lignes de tram, la future ligne de métro « werbahn » se situera au pied de l'actif. L'ensemble est loué à 100 % auprès d'un locataire unique pour un revenu annuel de 1,7 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 36,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 4,61 %. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 34,28 %.	
Total			10 737 599	

* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Les cessions de l'exercice 2015

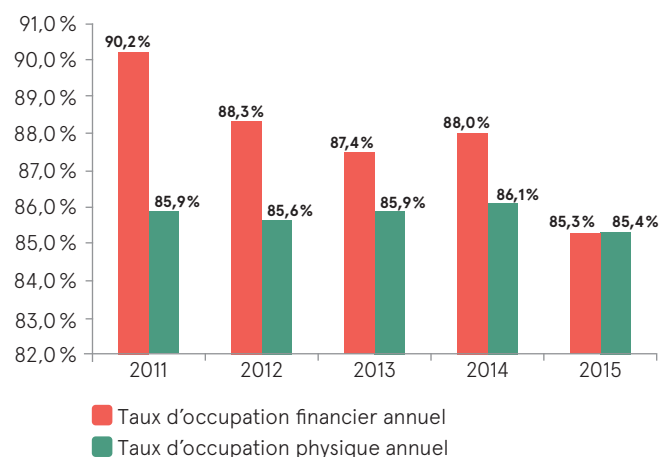
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€)	Prix de cession brut (€)
19/02/15	32 avenue Marceau 75008 PARIS	RES	100 %	35	35	03/02/71	60 980	50 000	50 000
05/05/15	24/24 bis rue Albert Joly 78000 VERSAILLES	BUR	100 %	77	77	09/06/69	97 996	139 411	230 000
29/05/15	24/24 bis rue Albert Joly 78000 VERSAILLES	BUR	100 %	114	114	09/06/69	145 922	207 589	370 000
29/05/15	66 rue du Président Herriot 69002 LYON	BUR	100 %	690	690	12/05/00	872 041	1 250 000	1 680 000
09/10/15	9 rue de la Gare 92130 ISSY-LES- MOULINEAUX	BUR	100 %	433	299	11/09/87	792 735	1 020 000	1 600 000
21/10/15	Espace Lumière - Bât. 8 57 boulevard de la République 78400 CHATOU	BUR	100 %	552	552	17/05/91	720 000	460 000	480 000
26/10/15	90 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS- PERRET	BUR	100 %	108	108	23/02/68	192 809	345 000	511 283
09/11/15	L'Atrium 1/3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON BRON	BUR	100 %	223	223	01/02/86	175 948	192 482	191 097
11/12/15	5 avenue du Général de Gaulle 94160 SAINT-MANDE	BUR	100 %	624	624	15/02/97	1 059 521	1 600 000	2 500 000
Total				2 856	2 722		4 117 952	5 264 482	7 612 380

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

Gestion locative

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2015, 107 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 67 819 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 86 d'entre eux, rétroactivement à 2015 pour 11 dossiers et au-delà de 2015 pour les 10 dossiers restant.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	20 541	10 504	19 958	31 318	82 321
Surface libérée	(19 663)	(7 763)	(34 793)	(24 619)	(86 838)
Surface renouvelée	9 955	1 138	4 235	3 097	18 425
Surface acquise vacante	(112)	0	(9 307)	(5 378)	(14 797)
Surface vendue vacante	0	115	0	1 184	1 299
Solde vacant en fin de période	67 614	68 873	79 708	73 009	73 009

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble reloué (m ²)	Surface relouée QP (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	14 563	7 069	2 474 35 %	11/15	BNP Paribas.
Relocation	Le Rubix 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	1 883	1 245	1 245 100 %	04/15	Porte de Versailles Business Centre.
Relocation	9 rue Newton 75016 PARIS	BUR	453	453	453 100 %	04/15	Eiffel Investment Group.
Relocation	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	4 917	1 229 25 %	09/15	BPCE.
Relocation	809 route de Nice RN 7 Les Breguières 06600 ANTIBES	COM	3 226	3 226	3 226 100 %	12/15	Carrefour Market.
Relocation	46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	10 935	2 111	2 111 100 %	02/15 02/15 12/15	- 578 m ² GCS Unicancer. - 747 m ² Centreon. - 786 m ² Delport Aumond Laigneau.
Relocation Extension	Etoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	10 435	10 010	10 010 100 %	10/15 02/16	Bail EDF sur 9524 m ² puis extension de 486 m ² .
Renégociation	Héraklion La Peire 1041 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	3 113	3 113	3 113 100 %	07/14	Orange.
Renégociation	ZAC des Brateaux Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	COM	7 974	7 974	2 233 28 %	07/14	Jardiland.
Renégociation	9 boulevard Ampère ZAC de la Feuriaye 44470 CARQUEFOU	BUR	4 834	4 834	4 834 100 %	04/15	CGI France.
Renégociation	Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT- SAINT-MARTIN	BUR	2 835	2 835	2 835 100 %	07/15	Open maintient au titre d'un nouveau bail.
Renégociation	Espace Performance Bât. D3 13 avenue du Pr J. Rouxel ZAC de la Fleuriaye 44470 CARQUEFOU	BUR	1 359	1 359	1 359 100 %	10/15	Finagaz.
Renouvellement	Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 20 %	02/15	Vinci Construction France qui a ensuite résilié 1 168 m ² en avril 2015.
Renouvellement	Atrium Part Dieu 107/109 bd Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	8 961	896 10 %	04/15 07/15 10/15	- 98 m ² ERDF. - 582 m ² BNP Personal Finance. - 216 m ² ERDF.
Renouvellement Relocation	Le Malesherbes 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	4 703	2 352 50 %	07/15 09/15 10/15 11/15	- Sofibel. - ECORAIL. - AGEFI. - VODECLIC.
Renouvellement	Le Minéralis 16/18/20 rue Barbès 92120 MONTRouge	BUR	15 599	15 599	3 744 24 %	08/15	Bayard Presse.
Renouvellement	Parc du Jour et de la Nuit 101/103 bd Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	800	800	800 100 %	10/15	Septime.
Renouvellement	Le Campus 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 741	1 911 15 %	01/15 10/15	- 1 134 m ² Alstom Gird. - 777 m ² Numéricable.

Libérations intervenues au cours de l'année 2015

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP (m²) (%)	Date effet	Locataires
129/135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	COM	252	252	252 100 %	01/15	Célio. Repris par Monoprix 09/2015.
9 boulevard Ampère ZAC de la Feuriaye 44470 CARQUEFOU	BUR	4 834	4 834	4 834 100 %	03/15	CGI France. Maintien en place signé.
49 avenue Kléber 75016 PARIS	BUR	278	278	278 65 %	03/15	Vallée. Rénovation avant relocation.
Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20 %	04/15	Libération partielle de Vinci qui conserve 4 195 m².
L'Horizon 12/16 rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	BUR	662	533	533 100 %	05/15	Blain.
22 rue Georges Bizet 75016 PARIS	BUR	1 223	1 223	1 223 100 %	06/15	EDH.
Colisée Défense 50/64 avenue François Arago 92000 NANTERRE	BUR	950	950	950 100 %	06/15	Adyal.
Les Hauts de Rieuville 42 avenue du Président Kennedy 28110 DREUX	COM	5 717	5 206	5 206 100 %	06/15	Leader Price.
Espace Européen d'Entreprise 2 rue de Vienne 67100 STRASBOURG	BUR	1 054	1 054	1 054 100 %	06/15	B2S.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 741	1 911 15 %	10/15	- 1 134 m² Alstom Grid maintien en place signé avec réduction de surface. - 777 m² SFR Numéricable. Renouvellements signés.
25 rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	BUR	2 473	2 473	2 473 100 %	11/15	Messer.
809 route de Nice RN 7 Les Breguières 06600 ANTIBES -2372	COM	3 226	3 226	3 226 100 %	12/15	Sandimmo.

Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 73 009 m² (68 492 m² fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	16 197 m²	soit 22,2 %
Île-de-France	17 097 m²	soit 23,4 %
Régions	39 715 m²	soit 54,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 13 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP (m²) (%)	Commentaires
Le Print 6/6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 405	8 405	8 405 100 %	Immeuble neuf livré fin septembre 2015. Plusieurs marques d'intérêts pour tout ou partie des locaux.
Ô'Saône 4 Quai des Etroits 69005 LYON	BUR	10 325	9 996	9 996 100 %	Plusieurs marques d'intérêts à la division.
25 rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	BUR	2 473	2 473	2 473 100 %	Promesse de vente signée en décembre 2015.
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	10 592	1 992	1 992 100 %	Arbitrage en cours sur 1 200 m². Commercialisation en cours sur le solde.
809 route de Nice RN 7 Les Breguières 06600 ANTIBES	BUR	3 226	3 226	3 226 100 %	Carrefour Market bail 3/6/9/10 ans effet 12/2015.
Equinox 129 Avenue Felix Faure 69003 LYON	BUR	2 552	5 288	1 322 25 %	Négociation en cours avec Pôle Emploi pour 475 m².
46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	10 935	1 334	1 334 100 %	717 m² de réserves vacantes. Solde loué à la société Centreon effet du 01/02/2016.
69/75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	COM	1 952	1 952	1 952 100 %	Basic Fit bail 6/6/9/10 ans effet 06/2016.

Vacants (Suite)

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP (m²) (%)	Commentaires
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 22/38 rue Michelet (Pkg) 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20 %	Suite libération partielle de Vinci fin avril 2015.
Les Hauts de Rieuville 42 avenue du Président Kennedy 28110 DREUX	COM	5 718	5 206	5 206 100 %	Ex Leader Price. Commercialisation en cours et réflexion sur l'arbitrage de l'actif.
22 rue Georges Bizet 75016 PARIS	BUR	1 223	1 223	1 223 100 %	Suite au départ d'EDH fin juin 2015.
50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY LES AUBRAIS	BUR	2 985	2 985	2 985 100 %	Promesse de vente signée (échange avec Savigny-le-Temple) pour acquérir 100 % du site. En parallèle, négociation en cours avec grande enseigne de bricolage.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 9 130 m², soit 1,81 % de la surface en exploitation (503 898 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP (m²) (%)	Date effet	Locataires
1/3 rue Bellini 92800 PUTEAUX	BUR	2 153	2 153	2 153 100 %	12/15	Orpea Arbitrage a l'étude.
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	10 592	509	509 100 %	12/15	Globalia France.
Casimir Delavigne 75006 PARIS	BUR	1 179	390	390 100 %	12/15	Préfecture de Police. Renouvellement signé.
Building Est Parisien 46/48 rue de Lagny 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	BUR	2 220	499	499 100 %	12/15	OGIF.
38/40 rue de Bassano 75008 PARIS	BUR	1 243	280	280 100 %	01/16	AUSP départ suite à liquidation judiciaire.
Le Chevaleret 83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	BUR	3 368	803	803 100 %	01/16	Rottapharm.
4/4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	05/16	Solutec Relocation signée au titre d'un bail 3/6/9 ans effet 01/2016.
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	893	356	356 100 %	05/16	Pph Avocats. Négociation en cours sur la totalité pour une prise d'effet en 01/2016.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	684	342 50 %	05/16	Altelios Technology départ au 31/05/2016.

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 480 428,34 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 781 838,97 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 301 410,63 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 023 179,43 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours, il convient d'évoquer plus particulièrement les procédures judiciaires opposant depuis plusieurs années la SCPI à son locataire Art Évènement dans l'immeuble 46 rue de Seine à Paris, qui avaient fait l'objet d'une provision pour risque à hauteur de 300 000 euros. En effet, ce dernier se plaignant de désordres provenant notamment des parties communes, avait sollicité l'indemnisation de son préjudice à hauteur de 1,7 million d'euros au titre de la perte d'exploitation.

Par un jugement du 19 février 2015, le Tribunal a débouté le locataire de sa demande et a prononcé son expulsion ainsi que sa condamnation à payer ses arriérés de loyers.

En dépit d'un appel interjeté par le locataire, son expulsion forcée a été exécutée en vertu de la décision, de sorte que la SCPI a pu procéder à la reprise des locaux.

Cette décision, si elle est confirmée par la Cour d'appel, permettra de procéder au cours du prochain exercice à la reprise de la provision pour risque.

● 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.

2015	En euros
Travaux réalisés	9 975 151,28
Provisions pour travaux au 31 décembre	4 105 767,45

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75013 PARIS	Gare Chevaleret	Appels de fonds syndic sur travaux de remplacement CVC et SSI	1 647 916,79
75013 PARIS	Dessous des Berges	Appels de fonds syndic sur travaux de désamiantage	530 651,62
92300 LEVALLOIS-PERRET	102-116 rue Victor Hugo	Remplacement des équipements SSI et des installations CVC	494 637,70
78280 GUYANCOURT	Le Proxima 3	Travaux CVC	204 435,27
75013 PARIS	46/52 rue Albert	Remplacement du monte-charge et travaux CVC suite à l'audit technique	173 246,35

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75013 PARIS	46/52 rue Albert	Remise en état du 3ème étage ex AREP	615 325,47
92300 LEVALLOIS-PERRET	102-116 rue Victor Hugo	Remise en état des lots vacants ex ASTELLAS et ex OTIS	552 855,17
75016 PARIS	9 rue Newton	Remise en état pour relocation à EIFFEL	329 561,69
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Le Rubix	Participation aux travaux d'aménagement de REGUS	295 850,00
44000 NANTES	Nouvelle Vague	Participation aux travaux d'aménagement de SANTECLAIR	147 546,40

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
13080 AIX-EN-PROVENCE	Étoile Ampère	Restructuration	859 566,93
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	6/8 rue du 4 septembre	Restructuration	266 288,54
45210 FERRIERES	Route de Bignon	Extension de la surface de vente du Carrefour Market	215 489,06
59800 LILLE	Central Gare	Restructuration	135 553,58
75116 PARIS	38/40 rue de Bassano	Restructuration	81 869,60

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

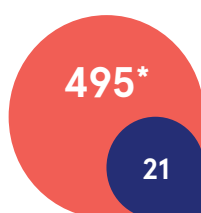
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

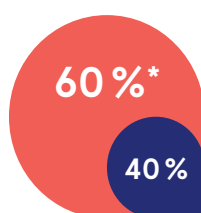
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



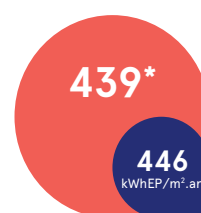
Annexes environnementales

* Nombre de baux actifs.



Indice ISR

* Éligibilité à l'ISR.



Performance énergétique

* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m² (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m²).

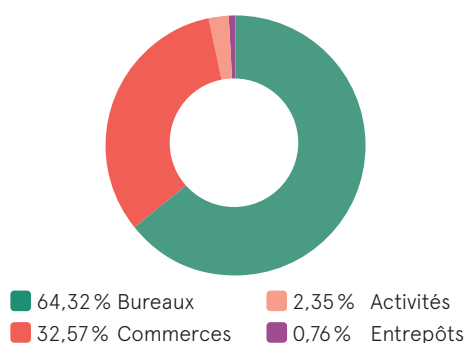
Expertises et répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI Epargne Foncière s'élève à 1 529 425 391,29 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions. La valeur globale du patrimoine est en hausse de 2,70 % par rapport au précédent exercice à périmètre constant.

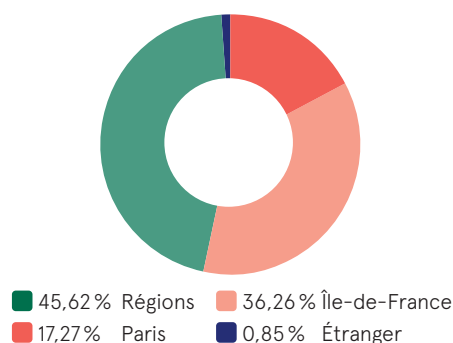
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation d'Épargne Foncière est de 513 095 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	364 053 648,85	97 000 000,00	2 700 000,00	315 000,00	464 068 648,85	30,34%
Île-de-France	538 355 120,99	124 697 802,32	9 240 000,00	5 025 000,00	677 317 923,31	44,29%
Régions	260 204 059,13	108 989 800,00	4 000 000,00		373 193 859,13	24,40%
Étranger	14 844 960,00				14 844 960,00	0,97%
TOTAL (euros)	1 177 457 788,97	330 687 602,32	15 940 000,00	5 340 000,00	1 529 425 391,29	
Total 2014	1 009 134 000,17	311 672 044,26	15 470 000,00	5 265 000,00	1 341 541 044,43	
TOTAL (%)	76,99%	21,62%	1,04%	0,35%		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).

Situation d'endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI. Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		1 465,35
Capitalisation au 31 décembre 2014		1 295,91
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	194,39
Dettes et engagements 2015 sur capitalisation au 31 décembre 2014	6,28 %	81,38
Dont emprunts et découverts bancaires	5,06 %	65,60
Dont opérations immobilières en VEFA	1,22 %	15,78

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 99 %.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

- modification du prix de souscription : il a été décidé de fixer le prix de souscription des parts nouvelles émises à compter du 1^{er} janvier 2015, à 770 euros, au lieu de 755 euros ;
- modification du délai de jouissance : il a été décidé de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à compter du 1^{er} mai 2015, au premier jour du sixième mois qui suit le mois de la souscription.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

● Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

● Profil de risque

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

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

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⁾
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
2015	309 534 300,00	236 128 200,00	2 023 100	28 933	19 538 499,75	770,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	750,00	750,00	755,00	755,00	770,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	40,07	40,08	40,08	40,08	38,52
dont distribution de report à nouveau				0,82%	
dont distribution de réserves de plus values	8,36 %	6,89 %	7,78 %	10,03 %	13,55 %
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,34 %	5,32 %	5,31 %	5,31 %	5,00 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	4,90	4,85	5,21	4,59	5,61

(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⁾
2011	18 324	1,89 %	1 semaine		25 825,47
2012	12 374	1,12 %	1 semaine	7 977*	41 591,62
2013	33 800	2,86 %	1 mois		40 013,96
2014	48 267	2,81 %	1 mois		40 716,94
2015	31 669	1,85 %	1 mois		39 070,02

* Le nombre de parts en attente à cette date s'explique par l'arrêt des transactions lié aux opérations de fusion Epargne 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)

	2011		2012		2013		2014		2015	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	53,94	97,00	50,94	97,80	50,34	98,17	46,68	96,38	45,57	97,15
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,64	1,15	0,49	0,93	0,62	1,21	1,31	2,70	0,71	1,51
Produits divers	1,03	1,85	0,66	1,27	0,32	0,62	0,44	0,92	0,63	1,35
TOTAL DES REVENUS	55,61	100,00	52,09	100,00	51,27	100,00	48,43	100,00	46,91	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	5,36	9,64	4,94	9,48	4,81	9,38	4,39	9,07	4,03	8,59
Autres frais de gestion*	1,49	2,68	0,70	1,35	0,56	1,09	1,15	2,38	0,40	0,84
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	0,49	0,27	0,52	0,27	0,53	0,25	0,51	0,19	0,41
Charges immobilières non récupérées	5,13	9,22	4,19	8,05	4,39	8,56	3,88	8,02	4,12	8,79
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	12,25	22,03	10,11	19,40	10,03	19,57	9,67	19,98	8,74	18,63
Amortissements nets										
- patrimoine	0,05	0,09	0,04	0,08	0,04	0,07	0,03	0,07	0,03	0,06
- autres (charges à étaler)	0,39	0,70	0,12	0,23	0,10	0,20	0,08	0,16	0,05	0,11
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	5,00	8,99	3,49	6,71	4,03	7,86	3,23	6,67	3,50	7,47
- dotation nette aux autres provisions**	(0,38)	(0,68)	0,09	0,18	0,09	0,17	(0,32)	(0,66)	0,31	0,65
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	5,06	9,10	3,74	7,19	4,26	8,30	3,02	6,24	3,89	8,30
TOTAL DES CHARGES	17,31	31,13	13,85	26,59	14,29	27,87	12,70	26,21	12,63	26,93
RÉSULTAT	38,30	68,87	38,24	73,41	36,98	72,13	35,73	73,79	34,28	73,07
Variation du report à nouveau	1,58	2,84	0,47	0,90	0,13	0,25	(0,11)	(0,23)	1,16	2,47
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,07	72,06	40,08	76,95	40,08	78,17	40,08	82,76	38,52***	82,11
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,85	71,66	39,87	76,54	39,86	77,74	39,60	81,77	38,24	81,51

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du Commissaire aux Comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de Surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 5,22 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	1 106 836 770,65	236 128 200,00	1 342 964 970,65
Cessions d'immeubles	281 582 810,75	4 112 521,35	285 695 332,10
Plus et moins values sur cessions	18 282 736,98	(7 688 389,00)	10 594 347,98
Réévaluations	24 519 399,66	(251 938,11)	24 267 461,55
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(76 031 908,07)	(22 516 166,51)	(98 548 074,58)
Achats d'immeubles	(1 394 090 384,94)	(101 342 569,37)	(1 495 432 954,31)
Achats de parts de sociétés immobilières	(42 372 968,00)	(30 649 981,00)	(73 022 949,00)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(81 273 542,97)	77 791 677,36	(3 481 865,61)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur 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 :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2015) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles.

Conformément à la convention fiscale franco-allemande, les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

- 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 2015 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	88 672 692
dont revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	376 752
Autres charges déductibles	30 996 818
Intérêts d'emprunt	1 762 844
Revenu net	55 913 030
Soit par part pleine jouissance	31,70
Revenu Financier	
Revenu	1 257 881
Soit par part pleine jouissance	0,72
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,44

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	63 783 470,00
Réintégration	2 082 441,00
Déduction	3 702 071,00
Résultat fiscal	62 163 840,00

* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	63 783 470,00
Réintégration	2 082 441,00
Déduction	53 121,00
Résultat fiscal	65 812 790,00

* 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 31/12/2015								
Fournisseurs		1 538 345,73						1 538 345,73 *
Fournisseurs d'immobilisations							17 594 850,33	17 594 850,33 **
TOTAL A PAYER		1 538 345,73					17 594 850,33	19 133 196,06
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

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

1 - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

1.1 Modification de la politique d'investissement de la note d'information

Partant du constat d'une baisse des rendements des actifs de bureaux « classiques », il vous est proposé d'élargir la politique d'investissement à des actifs immobiliers alternatifs dans la limite de 15 %. Cette politique de diversification des investissements vise, dans un contexte de baisse généralisée des taux de rendement des investissements immobiliers, à se doter de moyens visant à rechercher des typologies alternatives de locaux commerciaux qui offrent des rendements stables et performants. L'investissement dans ces actifs immobiliers alternatifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) permettra de constituer une poche de diversification, répondant à un objectif de meilleure mutualisation des secteurs immobiliers et des locataires mais aussi de recherche de meilleurs rendements

Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI
Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Épargne Foncière s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 juin 2016 ;

- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Il est ici rappelé que la fusion avec la SCPI Multicommerce a permis à Épargne Foncière, qui détenait un patrimoine d'immobilier d'entreprise comprenant principalement des bureaux, majoritairement situés à Paris et en région parisienne, d'accroître ce patrimoine en captant un portefeuille d'actifs diversifiés et de bonne qualité dans le secteur des locaux à usage de commerce.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

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

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

2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article 8 Valeur de retrait	Préciser, comme indiqué dans la note d'information, la rédaction relative aux modalités de retrait des associés en cas de dotation d'un fonds de remboursement.	Nouvelle rédaction du 2ème alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Retrait » de l'article 8 : « Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement , le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article 12 Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article 12 : « La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »
Article 13 Transmission des parts - nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des Etats-Unis d'Amérique.	Nouveau titre de l'article 13 intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement » Insertion d'un paragraphe 4 : « 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC"). La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »
Article 14 Société de gestion	Suite au transfert du siège social des sociétés du Groupe La Française, supprimer l'adresse de la société de gestion figurant dans les statuts.	Nouvelle rédaction du deuxième alinéa de l'article 14 : « La Gérance de la Société Epargne Foncière est assurée pour une durée indéterminée par la Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro (399 922 699 RCS PARIS), agréée en qualité de Société de Gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE. »
Article 15 Garanties	Rappeler la définition de l'article L214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article 15 : « En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article 19 Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX : <i>« Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de tout autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.</i> <i>En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.</i> <i>Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.</i> <i>Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.»</i>
Article XXVII Répartition des résultats	Rappeler que la commission de souscription peut être prélevée sur la prime d'émission, comme indiqué dans la note d'information.	Nouvelle rédaction du dernier alinéa à l'article XXVII : <i>«[....] Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »</i>

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

La société de gestion.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 2015. La collecte s'est ainsi élevée à 260 513 330 euros, dont 24 385 130 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 236 128 200 euros correspondant à la souscription de 306 660 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 262 615 320 euros en début d'année, était ainsi porté à 309 534 300 euros au 31 décembre 2015. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 557 787 000 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 9 arbitrages intervenus, qui ont permis à la SCPI, pour un montant global de 7 612 380 euros, de se séparer de 2 722 m² de locaux vacants.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2015, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 164 069 039 euros dont 101 014 385 euros réalisé en direct et 63 054 654 euros effectué via des SCI.

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

Deux investissements ont notamment été signés en 2015 par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet, et portant sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt (Le Prisme) et un portefeuille de restaurants « Buffalo Grill » répartis en France. Avec une participation de 47 % dans ces SCI et un financement par emprunt à hauteur de 50 %, la SCPI Épargne Foncière a acquis des titres de participation pour un montant de 24 218 500 euros.

Trois actifs, situés en Allemagne (à Offenbach, Munich et Düsseldorf) ont également été acquis au cours de l'exercice avec un financement par emprunt à hauteur de 32 %. La SCPI détient au 31 décembre 15,22 % de la SCI LF Offenbach et a participé aux augmentations de capital pour un montant de 10 737 599 euros.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2015, à 1 465 351 760,70 euros, dont 71 758 729,41 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. A patrimoine identique, la valeur vénale du patrimoine enregistre une variation de + 2,70 % par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 844,48 euros pour 836,64 euros en 2014.

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 2016 (37,32 euros), corresponde à 4,75 %. Le prix de souscription de la part a ainsi été porté, à effet du 4 janvier 2016, de 770 euros à 785 euros, soit une augmentation de 1,95 %.

GESTION LOCATIVE

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier du patrimoine a baissé pour s'établir à 85,3 % contre 88 % en 2014.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 2 mars 2016, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2015 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 6,92 % par rapport au résultat de l'exercice 2014. En raison, toutefois, de l'incidence de l'augmentation du capital, ce résultat, ramené à une part, ressort en retrait de 4,1 % par rapport à l'exercice 2014 pour s'établir à 34,28 euros. La distribution a été maintenue à 38,52 euros par part, dont 5,22 euros prélevés sur la réserve de plus-values immobilières.

PERSPECTIVES 2016

Pour 2016, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 33,79 euros par part et une distribution qui, en raison de la diminution du résultat par part, serait ramenée à 37,32 euros nécessitant un prélèvement sur la réserve de plus-values.

CONVENTIONS VISÉES À 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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (précisions liées à la valeur de retrait, aux distributions pour les parts démembrées, modalités de comptabilisation de la commission de souscription, non commercialisation des parts aux « US persons », précisions relatives aux modalités d'octroi des garanties, modalités de cooptation des membres du Conseil de surveillance...).

Élargissement de la politique d'investissement

La société de gestion vous propose de diversifier le patrimoine grâce à l'allocation d'une poche d'actifs alternatifs à ceux de bureaux et de commerces représentant jusqu'à 15 % du patrimoine et d'autoriser une extension de la politique d'investissement à ces nouveaux actifs. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui lui semble correspondre à la nécessité de diversification immobilière et de recherche de rendements performants dans un contexte généralisé de baisse des taux à l'investissement et pour répondre à l'évolution de la demande des entreprises locataires.

PROJETS DE RÉSOLUTION

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 2 mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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



TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2015, tels qu'ils sont présentés sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 309 534 300,00 euros un bénéfice net de 60 457 896,97 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 60 457 896,97 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 9 308 336,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 69 766 233,25 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 58 407 878,91 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 11 358 354,34 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée à hauteur du montant global de 10 560 582,00 euros.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
1 290 637 059,94 euros, soit 637,95 euros par part ;
- valeur de réalisation :
1 479 620 449,26 euros, soit 731,36 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
1 708 471 178,84 euros, soit 844,48 euros par part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 2016.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2015 à 559 063,00 euros, soit 0,37 euro par part.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 1 438 235,40 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

DIZIÈME 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.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

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

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Épargne Foncière s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et*
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 juin 2016 ;*
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.*

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Il est ici rappelé que la fusion avec la SCPI Multicommerce a permis à Épargne Foncière, qui détenait un patrimoine d'immobilier d'entreprise comprenant principalement des bureaux, majoritairement situés à Paris et en région parisienne, d'accroître ce patrimoine en captant un portefeuille d'actifs diversifiés et de bonne qualité dans le secteur des locaux à usage de commerce.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision relative à la valeur de retrait – Modification corrélative de l'article 8 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser la rédaction de la valeur de retrait applicable en l'absence de souscription et de modifier corrélativement le deuxième alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Prix de retrait » de l'article 8 des statuts comme suit :

3. Prix de retrait

Ancienne version :

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

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Nouvelle version :

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

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision relative aux distributions pour les parts démembrées – Modification corrélative de l'article 12 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article 12 des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

Article 12. Droit des parts

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées « La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique **– Modification corrélative de l'article 13 des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article 13 des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article 13 des statuts comme suit :

« Article 13 : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Suppression de l'adresse de la société de gestion **– Modification corrélative de l'article 14 des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les éléments d'identification de la société de gestion figurant aux statuts et de modifier corrélativement le deuxième alinéa de l'article 14 des statuts comme suit :

Article 14 : Nomination de la Société de Gestion

Ancienne version :

« [...] La Gérance de la Société ÉPARGNE FONCIÈRE est assurée par la Société LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS, Société par Actions Simplifiée, dont le siège social est à PARIS (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 399 922 699 RCS PARIS, agréée en qualité de Société de Gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007. »

[...] Nouvelle version :

« [...] La gérance de la Société ÉPARGNE FONCIÈRE est assurée pour une durée indéterminée par la société La Française Real Estate Managers (399 922 699 RCS Paris), agréée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007 et en date du 24 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties **– Modification corrélative de l'article 15 des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article 15 des statuts comme suit :

Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne version :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Les Statuts seront modifiés en conséquence. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle version :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance **– Modification corrélative de l'article 19 des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le dernier alinéa du paragraphe a) nomination de l'article 19 des statuts comme suit :

Article 19 : Conseil de Surveillance

Ancienne version :

« [...] Pour permettre aux associés ne pouvant assister aux assemblées de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion leur propose de voter par correspondance ou par mandat impératif sur les résolutions correspondantes. Les candidatures sont sollicitées avant l'assemblée. Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou de tout autre cause, le nombre des membres du conseil est descendu au-dessous de sept, le conseil de surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre par cooptation, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du conseil de surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. »

Nouvelle version :

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

HUITIÈME RÉOLUTION

Précision de la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article 26 des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité de prélever la commission de souscription sur la prime d'émission et d'ajouter un dernier alinéa à l'article 26 des statuts comme suit :

Article 26 : Répartition des résultats

Nouvelle version :

« [...] »

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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.

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 280 474 138,83	1 465 351 760,70	1 154 273 575,92	1 312 443 041,90
Terrains et constructions	1 184 385 372,90	1 371 528 031,29	1 035 671 260,15	1 194 301 144,43
Constructions sur sol d'autrui	348 300,31	445 000,00	401 824,04	535 000,00
Immobilisations corporelles en cours	22 602 800,00	21 620 000,00	75 638 990,00	77 770 000,00
Autres immobilisations locatives	114 716,62		188 533,73	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	73 022 949,00	71 758 729,41	42 372 968,00	39 836 897,47
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(5 026 646,22)	(920 878,77)	(6 616 113,30)	(680 597,58)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 504 702,05)		(2 319 458,28)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices	(2 601 065,40)		(3 616 057,44)	
Autres provisions pour risques et charges	(920 878,77)	(920 878,77)	(680 597,58)	(680 597,58)
TOTAL I	1 275 447 492,61	1 464 430 881,93	1 147 657 462,62	1 311 762 444,32
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	547 479,60	547 479,60	569 973,62	569 973,62
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	547 479,60	547 479,60	569 973,62	569 973,62
Créances	16 457 056,34	16 457 056,34	18 124 787,77	18 124 787,77
Locataires et comptes rattachés	5 333 537,78	5 333 537,78	5 016 816,14	5 016 816,14
Provisions pour dépréciation des créances	(2 023 179,43)	(2 023 179,43)	(1 721 768,80)	(1 721 768,80)
Créances fiscales et sociales	7 144 867,72	7 144 867,72	10 182 204,09	10 182 204,09
Fournisseurs et comptes rattachés	4 237 752,70	4 237 752,70	2 608 453,77	2 608 453,77
Autres créances	1 764 077,57	1 764 077,57	2 039 082,57	2 039 082,57
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	73 319 448,58	73 319 448,58	17 731 488,50	17 731 488,50
Valeurs mobilières de placement			5 506 316,60	5 506 316,60
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	73 319 448,58	73 319 448,58	12 225 171,90	12 225 171,90
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(75 192 905,36)	(75 192 905,36)	(102 674 424,49)	(102 674 424,49)
Dettes financières	(13 561 499,77)	(13 561 499,77)	(13 036 466,13)	(13 036 466,13)
Dettes d'exploitation	(9 255 300,47)	(9 255 300,47)	(10 485 734,37)	(10 485 734,37)
Dettes diverses	(52 376 105,12)	(52 376 105,12)	(79 152 223,99)	(79 152 223,99)
TOTAL III	15 131 079,16	15 131 079,16	(66 248 174,60)	(66 248 174,60)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	59 217,34	59 217,34	68 541,25	68 541,25
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(729,17)	(729,17)	(729,17)	(729,17)
TOTAL IV	58 488,17	58 488,17	67 812,08	67 812,08
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 290 637 059,94		1 081 477 100,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 479 620 449,26		1 245 582 081,80

* 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 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	262 615 320,00		46 918 980,00	309 534 300,00
Capital souscrit	262 615 320,00		46 918 980,00	309 534 300,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	289 988 312,91		167 110 988,49	457 099 301,40
Prime d'émission	340 396 104,25		189 209 220,00	529 605 324,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(50 407 791,34)		(22 098 231,51)	(72 506 022,85)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	476 898 310,70		(417 935,00)	476 480 375,70
Prime de fusion	502 522 427,43			502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(25 624 116,73)		(417 935,00)	(26 042 051,73)
Écart de réévaluation	24 519 399,66		(251 938,11)	24 267 461,55
Écart de réévaluation	25 027 563,61		(262 926,55)	24 764 637,06
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	(508 163,95)		10 988,44	(497 175,51)
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	18 282 736,98		(7 688 389,00)	10 594 347,98
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	8 048 253,64	(178 152,76)	1 438 235,40	9 308 336,28
Résultat de l'exercice	(178 152,76)	178 152,76	2 050 018,06	2 050 018,06
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	56 547 004,46	(56 547 004,46)	60 457 896,97	60 457 896,97
Acomptes sur distribution	(56 130 533,06)	56 130 533,06	(58 043 017,63)	(58 043 017,63)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(594 624,16)	594 624,16	(364 861,28)	(364 861,28)
TOTAL GÉNÉRAL	1 081 477 100,10		209 159 959,84	1 290 637 059,94

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	36 034 092,11	31 649 096,73
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 071 166,17	17 951 498,25
Charges d'entretien du patrimoine locatif	569 891,61	522 069,14
Grosses réparations et travaux exceptionnels	8 011 418,89	6 435 386,82
Charges immobilières non récupérables	7 381 615,44	6 740 142,52
Charges locatives non récupérables	1 597 695,08	1 811 598,78
Charges locatives sur locaux vacants	3 434 879,96	2 998 949,83
Autres charges immobilières non récupérables	2 349 040,40	1 929 593,91
CHARGES D'EXPLOITATION	37 658 024,72	27 835 450,20
Diverses charges d'exploitation	26 633 248,57	21 104 879,23
Rémunération de la société de gestion	7 108 471,24	6 948 565,66
Honoraires	253 034,16	211 242,41
Autres services extérieurs	318 812,14	291 469,78
Impôts, taxes et versements assimilés	68 906,83	86 942,29
Autres charges	18 884 024,20	13 566 659,09
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 820 985,37	579 624,84
Dotations aux provisions d'exploitation	7 203 790,78	6 150 946,13
Provisions pour créances douteuses	781 838,97	634 930,36
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	6 181 670,62	5 108 157,77
Provisions pour risques et charges	240 281,19	407 858,00
CHARGES FINANCIÈRES	52 930,88	454,89
CHARGES EXCEPTIONNELLES	364,47	184 328,13
TOTAL DES CHARGES	73 745 412,18	59 669 329,95
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	60 457 896,97	56 547 004,46
TOTAL GÉNÉRAL	134 203 309,15	116 216 334,41

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	101 050 752,25	91 962 670,74
Produits de l'activité immobilière	95 409 139,73	91 816 318,17
Loyers	75 337 973,56	73 864 819,92
Charges facturées	20 071 166,17	17 951 498,25
Produits des activités annexes	601 411,89	146 352,57
Revenus des titres immobilisés	5 040 200,63	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	31 391 832,51	21 627 492,17
Reprises d'amortissements d'exploitation	3 676 645,46	400 495,62
Reprises de provisions d'exploitation	8 491 847,23	7 984 657,57
Provisions pour créances douteuses	480 428,34	1 374 270,75
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	8 011 418,89	6 435 386,82
Provisions pour risques et charges		175 000,00
Transfert de charges d'exploitation	19 223 339,82	13 242 338,98
PRODUITS FINANCIERS	1 247 829,29	2 070 667,65
Produits financiers	1 247 829,29	2 070 667,65
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	512 895,10	555 503,85
Produits exceptionnels	512 895,10	555 503,85
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	134 203 309,15	116 216 334,41



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 Épargne 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 à 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 2015, pour un montant total de 716 307,00 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 559 063,00 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 157 244,00 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 2015 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 2015 des immeubles locatifs : 1 529 425 391,29 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 oeuvre 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 2015, la provision pour grosses réparations s'élève à 1 504 702,05 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 1 600 000,00 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 2 601 065,40 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 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	902 832 269,83	1 033 362 828,97	754 458 160,63	862 429 100,17
Locaux d'activité	11 225 523,29	15 940 000,00	11 276 339,62	15 470 000,00
Commerces	265 391 570,39	317 330 202,32	265 125 383,95	311 672 044,26
Entrepôts	5 399 026,32	5 340 000,00	5 401 733,72	5 265 000,00
TOTAL	1 184 848 389,83	1 371 973 031,29	1 036 261 617,92	1 194 836 144,43
Immobilisations en cours				
Bureaux	22 602 800,00	21 620 000,00	75 638 990,00	77 770 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	22 602 800,00	21 620 000,00	75 638 990,00	77 770 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	73 022 949,00	71 758 729,41	42 372 968,00	39 836 897,47
TOTAL GÉNÉRAL	1 280 474 138,83	1 465 351 760,70	1 154 273 575,92	1 312 443 041,90

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2014	1 036 073 084,19
Acquisitions	151 217 133,48
PANTIN - Step Up	23 557 781,94
PARIS - Firmin Gillot - Le Print	52 448 351,54
CLICHY-LA-GARENNE - 84 rue Villeneuve	15 900 000,00
ASNIERES-SUR-SEINE - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	37 541 000,00
CHARENTON-LE-PONT - 18 avenue Winston Churchill	9 200 000,00
NICE - 400 Promenade des Anglais	12 570 000,00
Cessions	(4 112 521,35)
SAINT-MANDE - Saint Mandé	(1 059 521,00)
ISSY-LES-MOULINEAUX - 9 rue de la Gare	(792 735,00)
CHATOU - Espace Lumiere	(720 000,00)
LEVALLOIS-PERRET - Anatole France	(193 264,11)
VERSAILLES - 24/24 bis rue A. Joly	(243 918,00)
LYON BRON - 1/3 rue du Colonel Chambonnet	(240 967,36)
LYON - 66 rue du Président Herriot	(805 000,00)
PARIS - 32 avenue Marceau	(57 115,88)
Travaux de restructuration	1 609 500,62
AIX-EN-PROVENCE CEDEX 3 - Etoile Ampère	859 566,93
ISSY-LES-MOULINEAUX - 6/8 rue du 4 Septembre	266 288,54
FERRIERES - Route du Bignon	215 489,06
LILLE - Central Gare	135 553,58
PARIS - 38/40 rue de Bassano	81 869,60
LE MANS - Rue d'Arnage	38 498,84
VEAUCHE - 12 avenue Henri Planchet	12 198,54
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - Saint-Quentin-en-Yvelines	35,53
Autres variations	(53 523,73)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2015	1 184 733 673,21

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Agencements, aménagements, installations

Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014	1 326 994,39
Nouveaux agencements	16 999,07
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 31/12/2015	1 343 993,46
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(1 138 460,66)
Dotations de l'exercice	(90 816,18)
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(1 229 276,84)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	114 716,62

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	75 638 990,00
Acquisitions de VEFA	22 960 493,48
BORDEAUX - Rue Lucien Faure	15 445 000,00
TOULOUSE - 8/10 rue des 36 Ponts	6 836 500,00
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	302 310,00
PANTIN - Step Up	28 331,94
PARIS - Le Print - Firmin Gillot	348 351,54
VEFA livrées au cours de l'exercice	(75 996 683,48)
PANTIN - Step Up	(23 548 331,94)
PARIS - Le Print - Firmin Gillot	(52 448 351,54)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015	22 602 800,00

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31-12-2014	42 372 968,00
Acquisitions	30 649 981,00
SCI LF JAZZ	(33 088,00)
SCI LF MULTI BBQ	6 687 620,00
SCI LF PRISME	15 392 850,00
SCI LF OFFENBACH	8 602 599,00
Cessions	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31-12-2015	73 022 949,00

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2014	569 973,62
Fonds de roulement versés aux syndicats	69 263,07
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(91 757,09)
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	547 479,60

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF MULTI BBQ	47,00 %
SCI LF JAZZ	47,00 %
SCI LF OFFENBACH	15,22 %
SCI LF PANSIDE	47,00 %
SCI LF PRISME	47,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotations 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements, installations	5 ans	1 138 460,66		90 816,18	1 229 276,84
Constructions sur sol d'autrui		695 808,96		53 523,73	749 332,69

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		3 676 645,46		(3 676 645,46)	
TOTAL		3 676 645,46		(3 676 645,46)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	5 935 515,72	6 181 670,62	8 011 418,89	4 105 767,45
Pour risques et charges	680 597,58	240 281,19		920 878,77
Pour créances douteuses	1 721 768,80	781 838,97	480 428,34	2 023 179,43
TOTAL	8 337 882,10	7 203 790,78	8 491 847,23	7 049 825,65

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2014	(24 519 399,66)
Reprises de l'exercice	251 938,11
TOTAL AU 31/12/2015	(24 267 461,55)

● 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)
Frais, droits et honoraires liés à la fusion - exercice 2015	(417 935,00)
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 31/12/2015	476 480 375,70

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	56 547 004,46
Report à nouveau 2014	8 048 253,64
TOTAL DISTRIBUABLE	64 595 258,10
Distribution 2014	56 725 157,22
Reconstitution du report à nouveau*	1 438 235,40
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	9 308 336,28

* 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	63 888,22
Locataires et comptes rattachés	5 521,59
Autres dettes d'exploitation	3 381 550,11
TOTAL	3 450 959,92

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	7 683,04
Autres créances d'exploitation	1 355 568,13
Intérêts courus à recevoir	237 034,03
TOTAL	1 600 285,20

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 852 072,53
Locataires : factures à établir	7 683,04
Locataires : créances douteuses	3 473 782,21
TOTAL	5 333 537,78

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	53 700,00
TOTAL	53 700,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	334,72
Diverses charges exceptionnelles	29,75
TOTAL	364,47

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	3 476,92
Dégrèvements d'impôts	286 912,93
Apurements comptes locataires	77 354,17
Articles 700 + clause pénale sur locataires	6 000,00
Articles 700 + condamnation réparations préjudices	111 756,00
Divers produits exceptionnels	27 395,08
TOTAL	512 895,10

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	5 489 932,54
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	107 057,23

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

Promesses d'acquisitions

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
SCI LF OFFENBACH (15,22%)	S68 20457 Hamburg Am Santorkai 68	Bureaux	09/11/15	3 239 730,00
SCPI	Mühlenstraße 25 - M.Eins - 13187 BERLIN	Bureaux	02/12/15	66 931 450,00
SCPI	2 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET	Bureaux	10/12/15	38 283 573,00

Promesses de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
SCPI	2 rue de Vienne - 67100 SCHILTIGHEIM	Bureaux	09/12/15	934 000,00
SCPI	13 avenue Albert 1 ^{er} - 21000 DIJON	Bureaux	13/02/15	500 000,00
SCPI	24 rue du Clos Feuillère - 75015 PARIS	Bureaux	16/11/15	2 300 000,00
SCPI	25 rue Auguste Blanche - 92800 PUTEAUX	Bureaux	01/07/15	9 800 000,00

Promesse d'échange

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (Euros)
SCPI	Vente Rue de l'Industrie 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	Commerces	30/12/15	2 500 000,00
SCPI	Acquisition Rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	Commerces	30/12/15	2 000 000,00
	Soulte à recevoir			500 000,00



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 - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (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 3 rue Jacques Monod 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/01/02	100	753,00	739 378,00		739 378,00	739 378,00
Clinique 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	914 694,00	(711 429,01)	203 264,99	254 081,32
TOTAL ACTIVITÉS			12 079,80	11 024 570,58	200 952,71	11 225 523,29	11 276 339,62
Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	30	3 173,10	12 570 000,00		12 570 000,00	
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
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	6 134 928,47	19 257 334,07	18 397 767,14
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
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

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
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 2 3 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
Innopolis Rue la Pyrénéenne 31670 LABEGE	01/01/02	100	759,00	640 000,00		640 000,00	640 000,00
Voie n° 5 l'Occitane 31670 LABEGE	01/01/02	100	2 073,42	1 646 449,00	28 331,29	1 674 780,29	1 688 980,09
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
Millenaire - Bât. 24/26/28/33 1025 rue Henri Becquerel 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 Inovallée 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 Inovallée 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	11 332,71	1 047 985,71	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	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 av. 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
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

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Forêt de la Reine 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
M18 9 rue Edouard Belin 57000 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	135 553,58	7 361 636,58	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	450,00	525 000,00		525 000,00	1 330 000,00
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard 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	10 464 500,00
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	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	25 349 109,14
L'Atrium 1/3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON-BRON	01/01/02	100	1 364,44	980 838,71		980 838,71	1 221 806,07
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	1 502 494,92
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	2 188 867,49
Parc du Sans Souci 49 Chemin Vert 69760 LIMONEST	01/01/02	100	877,92	838 470,00	149 359,68	987 829,68	987 829,68
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
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
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	3 662 253,90
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/02	100	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 951 887,88
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/02	100	363,05	1 162 476,12		1 162 476,12	1 219 592,00

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/02	100	115,00	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 av. 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	2 296 795,90	7 062 951,42	6 981 081,82
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	100	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	1 559 615,86
46/52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/70	100	10 934,89	23 161 639,00	988 082,78	24 149 721,78	24 149 721,78
Le Chevaleret 83/85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/02	100	3 368,00	6 883 073,00		6 883 073,00	6 883 073,00
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
Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/02	100	10 591,96	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
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} étage 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
Le Print 6/6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/13	100	8 404,80	52 448 351,54		52 448 351,54	52 100 000,00
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

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
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} étage 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	5 423,96	30 461 000,00		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 Cécille 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					243 918,00
Vélizy Valley - Bât. Ariane 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
Le Stephenson 1/3 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/99	17	3 286,31	5 503 362,00	3 254 226,88	8 757 588,88	8 757 553,35
10-12 Rue de Paris 78230 LE PECQ	01/01/02	100	710,00	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					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

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Colisée Défense 50/64 avenue 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 61 avenue Jules Quentin (V1-V2) 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 boulevard 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	710 007,81	16 648 552,81	16 648 552,81
Le Capella 84 rue de Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	03/03/15	100	6 333,60	15 900 000,00		15 900 000,00	
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	2 183 416,76	6 040 376,76	5 774 088,22
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					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
La Chaumière de Neuilly 7 rue des Huissiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/99	100		327 765,00		327 765,00	327 765,00
90 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/01/99	100					193 264,11
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
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	35	8 215,90	37 541 000,00		37 541 000,00	
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	53 049 000,00
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
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) – 274 (Ax2) av. 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
Plaine Espace 13/15 av. de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/05	100	6 363,94	18 726 551,90	1 442 788,14	20 169 340,04	20 240 290,04
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
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35	5 096,98	23 557 781,94		23 557 781,94	23 520 000,00
Le Péripole 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					1 059 521,00
LE CHANZY 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/15	40	1 814,96	9 200 000,00		9 200 000,00	

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
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			304 215,80	878 263 290,70	24 568 979,13	902 832 269,83	830 078 160,63

Commerces							
1 av. 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 ^{re} Kennedy 28110 DREUX	01/01/99	100	5 717,78	491 656,00		491 656,00	491 656,00
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 boulevard 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	372 147,91	3 654 000,60	3 641 802,06
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	2 675,00	2 966 523,85	234 713,47	3 201 237,32	2 985 748,26
88 rue Thomas Edison 45400 SARAN	01/01/02	100	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
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
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
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 Mitterrand 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
Avenue du Pont Sans Pareil - N43 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 Gde Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/07	100	838,40	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/11	100	4 098,00	5 033 927,70	38 498,84	5 072 426,54	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
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	5 113 382,86
9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-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
1/11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/12	33	5 988,96	9 673 747,42		9 673 747,42	9 673 747,42
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

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
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
C.C ^{al} 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 arpent 91100 VILLABE	01/01/12	28	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	7 876 916,40
Rue des 44 Arpent 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 SAINTE-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 av. 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 ^{al} 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	9 055 493,39
C.C ^{al} 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			163 623,00	264 415 716,78	975 853,61	265 391 570,39	265 125 383,95
Entrepôts							
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		182 939,00	(37 903,68)	145 035,32	147 742,72
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	5 436 930,00	(37 903,68)	5 399 026,32	5 401 733,72

	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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Immobilisations en cours							
Elypsis 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/15	50	2 122,50	6 836 500,00		6 836 500,00	
Bassins à Flots Rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/15	100	6 194,00	15 445 000,00		15 445 000,00	
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	60		321 300,00		321 300,00	18 990,00
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			8 316,50	22 602 800,00		22 602 800,00	18 990,00
TOTAL GÉNÉRAL			492 138,93	1 181 743 308,06	25 707 881,77	1 207 451 189,83	1 111 900 607,92

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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Bureaux							
Le Prisme 146 bis/148/150/152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
Offenbach Hafeninsel 9 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 100,00	21 040 306,98		21 040 306,98	
Laimer Atrium D-80867 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 571 218,18		43 571 218,18	
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 760 222,95		36 760 222,95	
TOTAL SCI LF OFFENBACH			28 713,22	101 371 748,11		101 371 748,11	

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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{ial} Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 119 047,60		3 119 047,60	
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 845 220,67		1 845 220,67	
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 161 051,94		2 161 051,94	
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 312 209,05		2 312 209,05	
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 084 972,91		2 084 972,91	
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 222 618,97		2 222 618,97	
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 889 895,12		1 889 895,12	
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 036 922,94		2 036 922,94	
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 707 620,00		2 707 620,00	
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 507 411,93		2 507 411,93	
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 711 624,16		2 711 624,16	
Buffalo Cormeilles-en Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 116 005,12		2 116 005,12	
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 209 101,89		2 209 101,89	
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 923 702,30		29 923 702,30	
TOTAL SCI			64 007,92	359 905 955,61		359 905 955,61	158 264 193,78

13 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Épargne Foncière, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 26 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 2016.

Eric MARTIN
Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis par votre société de gestion d'aucune convention nouvelle visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

● 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 avec votre société de gestion La Française Real Estate Managers (LF REM) en date 31 juillet 2014 au terme cette dernière assure au profit de votre société des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédaction d'actes.

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 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 euros HT par actif et par contrôle ;
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- pour la mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 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 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 1500 euros HT par certification ou labellisation.

Au titre de la commercialisation des locaux vacants.

- Pour les relocations avec l'intervention de l'équipe LF REM 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 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, portée à 2 000 euros HT lorsque le montant du Loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, à 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros, et à 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et hors charges stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Au titre des prestations de rédaction d'actes.

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

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

● Convention de mandat d'administration avec la société Nexity Property Management

Par convention en date du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1er janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de garantie décennale et diagnostic destructif amiante, obtention de dégrèvements fiscaux.

Prestation d'établissement et de reddition des charges.

- Pour la reddition des charges : le prix maximum a été fixé à 1 euro HT/m² pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération qui est indexée sur l'indice trimestriel de la construction est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.

Gestion des sinistres, surveillance technique des immeubles.

- Pour la gestion des sinistres multirisques, dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 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 ;
- visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- administration et 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 ;
- diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Interventions en matière de fiscalité.

- Pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT est allouée à la société de gestion. Cette rémunération est 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.

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 conclu avec votre société de gestion.

Les montants facturés au titre de ces prestations par Nexity PM par délégation sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

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 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € 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.		300 380,24
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 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € 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.		19 366,35
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.		675,00
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 € HT par immeuble.		31 960,00
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.	36 189,30	24 859,22
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.	6 820,00	

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
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.	207 140,30	110 682,25

● 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 ;
- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription égale à 7,5% hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse ;
- au titre des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, une commission d'un montant correspondant à :
 - 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits, et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue dans le cadre de la souscription aux parts.

- au titre du suivi, du pilotage et de la réalisation des travaux, une commission correspondant à 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux et grosses réparations effectivement réalisés au-delà de 45 000 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 304 136 euros hors taxes.

Les montants perçus au titre de ces rémunérations statutaires sont détaillées dans le tableau présenté ci-après :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.	Au maximum 3 % HT du cout global TTC des chantiers effectivement réalisés au titre des travaux et grosses réparations au-delà de 45 000 €.		304 136,36
Arbitrage.	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : -1,25 % HT facturés à la cession :	95 154,75	
Commission d'acquisition.	-1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	(986 000,00)	
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs).	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produit 7.108s locatifs et produits financiers nets).	7 108 471,24	
Commission de souscription.	7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	19 538 499,75	

- 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 INSFE 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 2016.

Eric MARTIN
Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris – Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 – Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com