

# RAPPORT ANNUEL

# 2016

## EUROFONCIÈRE 2



**LA FRANÇAISE**

# Eurofoncière 2

---

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire  
et extraordinaire du 22 juin 2017

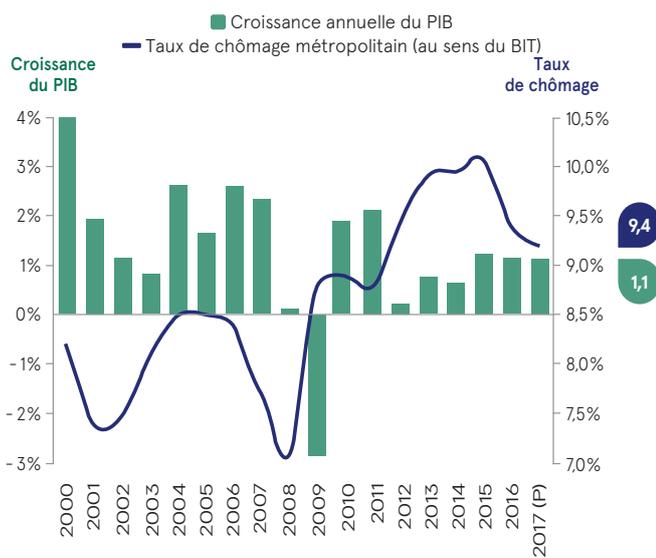
1	Conjoncture .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 .....	6
4	Gouvernance et contrôle interne .....	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire .....	23
7	Rapport du conseil de surveillance .....	25
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	27
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire .....	29
10	Comptes au 31 décembre 2016 .....	32
11	Annexe .....	35
12	Composition du patrimoine .....	40
13	Rapports du commissaire aux comptes .....	44



## L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4<sup>e</sup> trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

## L'immobilier d'entreprise en 2016

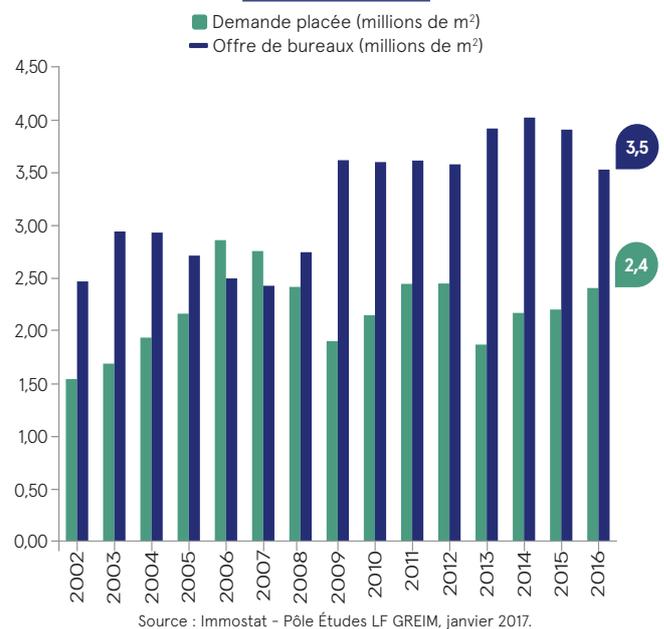
### Le marché locatif des bureaux

#### Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m<sup>2</sup>, en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 et atteint désormais 3,4 millions m<sup>2</sup>, pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre

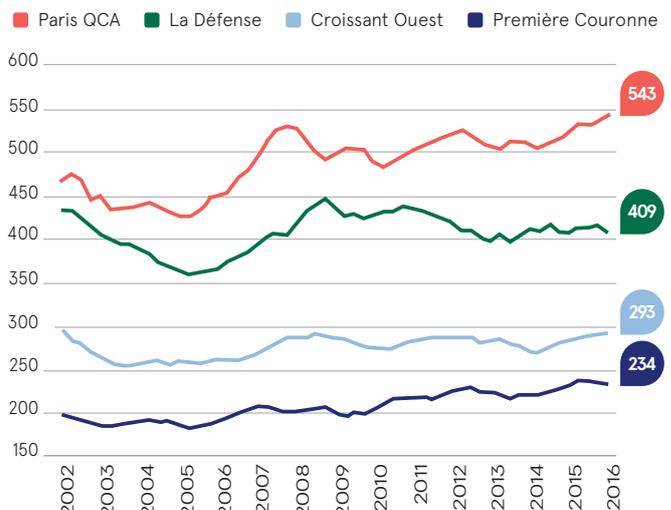
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime\* » se stabilisent dans la capitale au 4<sup>e</sup> trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2<sup>e</sup> couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2<sup>e</sup> main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

### ● Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

### ● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2<sup>nd</sup>e main) - €/m<sup>2</sup>/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

\* 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.

## Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2<sup>e</sup> semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

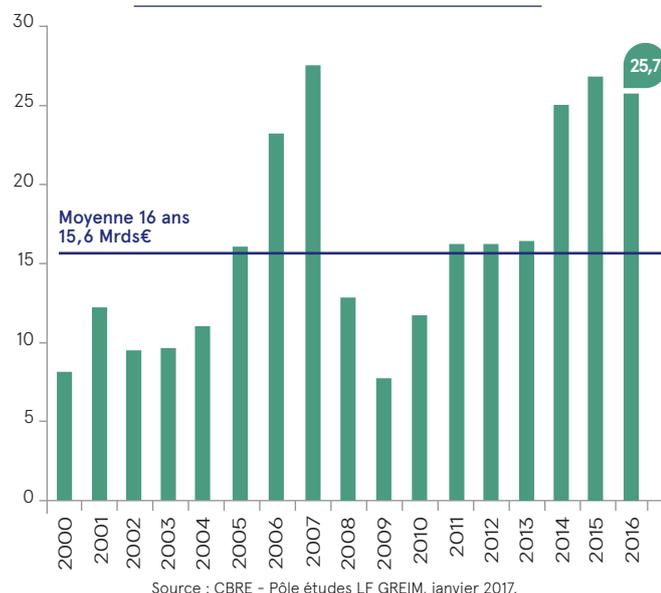
## Le marché de l'investissement

### Des taux de rendement toujours sous pression

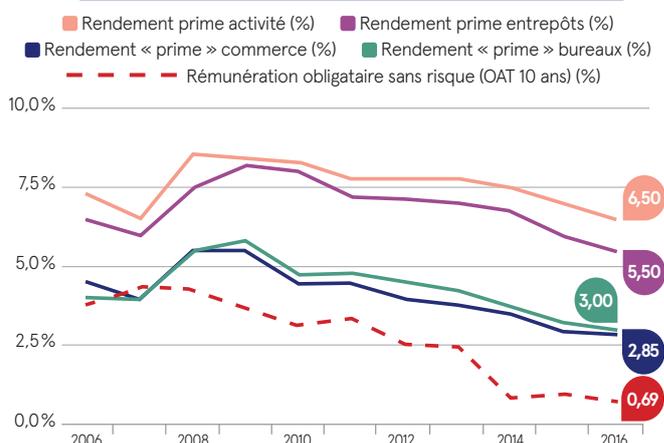
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2<sup>e</sup> semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4<sup>e</sup> trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

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

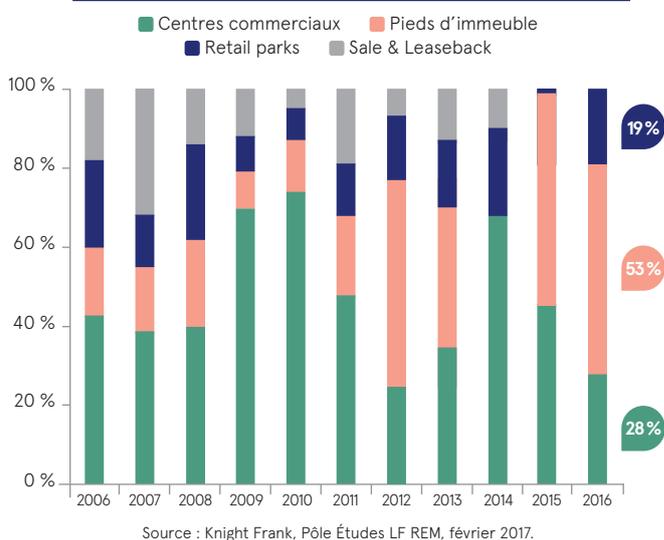


### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attirent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5%. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreuses. Ils se sont stabilisés au 2<sup>e</sup> semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

### ● Commerces : volume d'investissement par produit



## Le marché allemand

### Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse

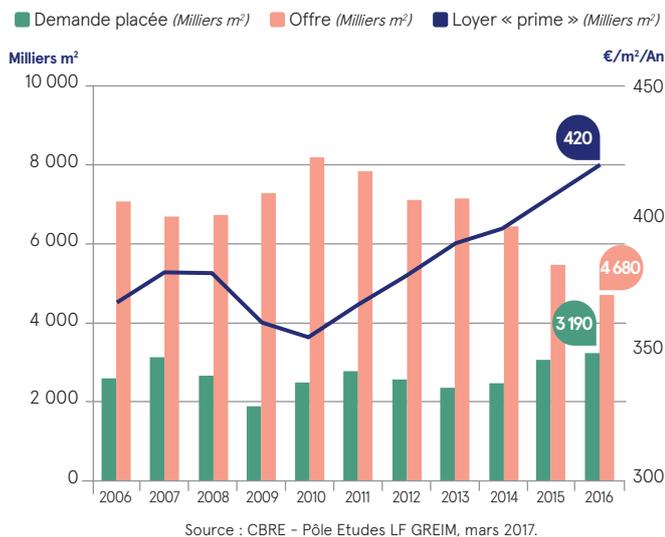
pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

## Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m<sup>2</sup>). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22% des prises à bail et même 34% à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17% en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38% par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15% des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

### ● Demande placée

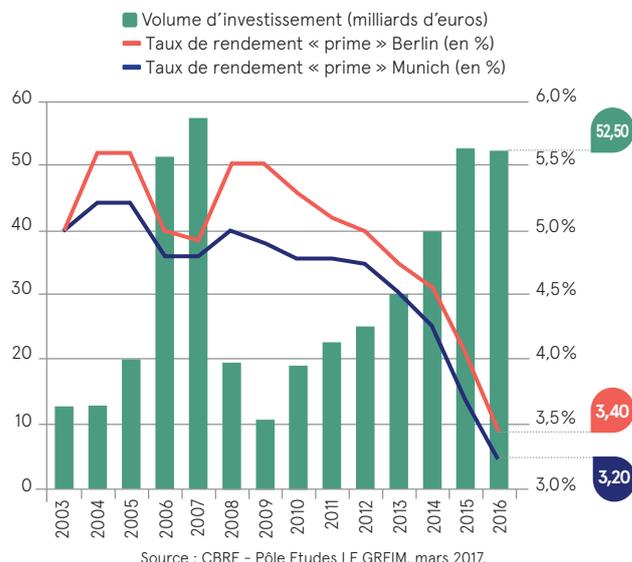
*Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich*



## Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

## ● Marché de l'investissement



## Perspectives 2017

### En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3%. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2<sup>nd</sup>e main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

### En Allemagne

Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5% et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6%. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.



# Fiche d'identité EUROFONCIÈRE 2



- **Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**  
24 mai 1982

- **N° immatriculation au RCS**  
324 419 183 RCS Paris
- **Date de dissolution**  
24 mai 2081
- **Capital plafond statutaire**  
172 125 000 euros
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**  
118 886 355 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n°16-19 du 23 août 2016

## Société de gestion de la SCPI

### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

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

### Conseil de surveillance

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

### Commissaires aux comptes

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

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

## Dépositaire de la SCPI

CACEIS Bank - 1/3 place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## Conseil de surveillance de la SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Alain FLOC'H, Président  
Jean-Pierre POULHALEC  
Bertrand DE GELOES  
Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières,  
« CEOI- BIE »

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

Marcel CHASSAGNARD  
Gilbert LAFAGE  
Alain LE BRIS  
François NETTER

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

Hervé ROPARS, Secrétaire  
Pierre BOUSSARD  
Noël COATMELLEC  
Robert HERVE

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2018  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

## Expert immobilier de la SCPI

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

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

## Commissaires aux comptes de la SCPI

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

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

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 2018  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2017.



Reflétant l'attractivité d'Eurofoncière 2 et le succès de la stratégie de relance initiée en 2015, la collecte brute en 2016 s'est élevée à 31,4 millions d'euros, en nette hausse par

rapport à l'exercice précédent. La capitalisation de la SCPI approche les 200 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Ces capitaux nouveaux lui ont permis de poursuivre sa politique d'investissement et de diversification, notamment en Allemagne via la SCI Offenbach qui détient désormais 7 actifs et dans laquelle Eurofoncière 2 a investi 30% du montant global de ses investissements. Le taux d'exposition de votre SCPI à l'Allemagne s'élève désormais à plus de 17%.

En France, Eurofoncière 2 a acquis un commerce et participé à l'acquisition d'un immeuble à Paris (Le Carré Daumesnil via la SCI du même nom) et d'un portefeuille Casino (via la SCI LF Paris-Nanterre) en Île-de-France sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

La SCPI a également réalisé deux arbitrages pour 1,04 millions d'euros. La vente de ces deux actifs, vacants à 45% et situés dans des zones en recul, accélère la modernisation du patrimoine de la SCPI.

L'activité locative 2016 a permis de stabiliser le stock de locaux vacants avec 19 dossiers locatifs signés qui ont porté sur 7 520 m<sup>2</sup> environ. Compte tenu de la cession de 575 m<sup>2</sup>, le solde de locaux vacants reste stable à 5 887 m<sup>2</sup> (5 613 fin 2015) et représente 7% environ de la surface en exploitation.

2016 aura été marquée par l'aboutissement du renouvellement d'un bail de 8 ans ferme avec Torraspapel pour une surface de 3 239 m<sup>2</sup> dans les locaux du Plessis-Robinson (QP\* 20%) et le renouvellement d'un bail de 10 817 m<sup>2</sup> avec Randstad dans l'immeuble Axialys I à Saint-Denis (93) pour une nouvelle durée ferme de 9 ans (QP\* 6%).

Cette bonne gestion locative permet à votre SCPI d'afficher, au 31 décembre 2016, un taux d'occupation physique annuel stable à 91% et un taux d'occupation financier annuel à 93,7% en nette hausse par rapport à 2015 (91,3%).

La distribution 2016 qui s'élève à 12,00 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,76%, est conforme à nos attentes.

En 2017, la société de gestion continuera sa politique de gestion dynamique en investissant au rythme de sa collecte en France et une part significative visera des investissements en Allemagne. Elle poursuivra sa politique d'arbitrage dans un marché porteur, en particulier sur des lignes de petites tailles, vétustes et en partie vacantes.

\* Quote-part de la SCPI.

## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM** 2016	4,76 %
Prix de souscription	252 €
Collecte brute 2016	31,4 M€
Investissements AEM***	30,7 M€
Cessions (2 actifs)	1,04 M€

\*\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus en direct	50
Nombre d'immeubles détenus via SCI	28
Surface du patrimoine	83 528 m <sup>2</sup>
Nombre baux directs	120
Nombre baux via SCI	74
Taux d'occupation financier annuel	93,7%

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	118 886 355,00 €
Nombre de parts	777 035
Capitalisation	195 812 820,00 €
Nombre d'associés	3 068
Valeur de réalisation	226,01 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2017*	231,84 €
Distribution de l'exercice 2016**	12,00 €

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

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,76%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00%

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,17%
7 ans	3,89%
10 ans	5,87%

\*\*\* 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-value ;
- (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

## Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	17 162 143,82	16 245 613,85
dont loyers	9 573 846,36	9 334 907,24
Total des charges	8 668 870,57	8 449 168,45
Résultat	8 493 273,25	7 796 445,40
Dividende	8 585 402,00	7 434 513,38

	2016	2015
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	118 886 355,00	104 195 907,00
Total des capitaux propres	152 749 893,48	131 146 587,37
Immobilisations locatives	164 449 042,41	142 602 517,39

	Global 2016	Par part 2016
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	8 493 273,25	11,87*
Dividende	8 585 402,00	12,00*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	206 012 899,04	265,13
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	185 963 161,12	239,32
Valeur comptable	152 749 893,48	196,58
Valeur de réalisation	175 613 960,89	226,01
Valeur de reconstitution	205 850 594,02	264,92

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

## Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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	164 449 042,41
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 699 148,93)
<b>Valeur comptable</b>	<b>152 749 893,48</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>196,58</b>

### Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	185 963 161,12
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 349 200,23)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>175 613 960,89</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>226,01</b>

### Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	175 613 960,89
Frais d'acquisition des immeubles	13 556 714,45
Commission de souscription	16 679 918,68
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>205 850 594,02</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>264,92</b>

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

## Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	96 016	12,36 %
Parts retirées avec contrepartie	28 516	3,67 %
Parts en attente de retrait	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	7 659	0,99%
Parts cédées de gré à gré	48	NS*

\* Non significatif.

En nette hausse sur l'exercice précédent, les souscriptions ont recueilli 31,4 millions d'euros.

De ce montant est à prendre en compte les retraits de parts (7,2 millions d'euros dont d'importantes transactions entre institutionnels, à hauteur de près de 4 millions d'euros). Les ressources disponibles pour financer la diversification des nouvelles opérations décrites ci-après, ont donc atteint 24,2 millions d'euros.

Au 31 décembre, la capitalisation s'élève à 195,8 millions d'euros en hausse de 14,1% par rapport à l'exercice précédent.

## Évolution du patrimoine

En 2016, Eurofoncière 2 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 30,7 millions d'euros HT AEM\* et un rendement prévisionnel de l'ordre de 4,40 % :

- 3 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 27,7 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI. Ces acquisitions ont été financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital de ces SCI et la mise en place d'emprunts par les SCI.

## Acquisition de l'exercice 2016 en direct

### Grand Frais - Vaux - 69120 VAUX-EN-VELIN

**1 478 m<sup>2</sup>**



Situé sur une place du centre-ville au sein d'un quartier mixte résidentiel et commerce, cet actif ouvert en 2007 bénéficie d'une excellente visibilité. Il développe une surface utile de 1 478 m<sup>2</sup> dont 899 m<sup>2</sup> de surface de vente. Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 185 K€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 3 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Investissement de la SCPI
14/12/2016	COM	100 %	2 973 550 €

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

## Investissements en France via des SCI

### ● Via la SCI LF Carré Daumesnil

#### Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS

**20 590 m<sup>2</sup>**

Situé au pied de la station de métro « Montgallet » (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols. Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital
29/04/2016	BUR	5 %	5 312 000 €

### ● Via la SCI LF Paris Nanterre

#### Portefeuille Casino - (75) PARIS et (92) NANTERRE

**7 792 m<sup>2</sup>**



Situé dans trois quartiers résidentiels établis à Paris est dans le nouvel éco-quartier face à la gare Nanterre Université, ce portefeuille de 4 supermarchés est exploité sous les enseignes « Franprix » et « Supermarché Casino ».

Il développe une surface de vente de 7 792 m<sup>2</sup>. Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Ces actifs ont été acquis pour un montant de 45,8 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital
20/12/2016	COM	20 %	9 150 000 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

## Investissements en Europe via une SCI

### ● Via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé 4 investissements décrits ci-dessous.

Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 5,7 millions d'euros et détient 14,95 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

#### Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne)

3 727 m<sup>2</sup>

Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m<sup>2</sup> de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie ». Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Überseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44%.

**Date de signature :** 25/03/2016.



#### 72 West - Bockenheimer Landstraße 72 - FRANCFORT (Allemagne)

2 665 m<sup>2</sup>



Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m<sup>2</sup> à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39%.

**Date de signature :** 01/05/2016.

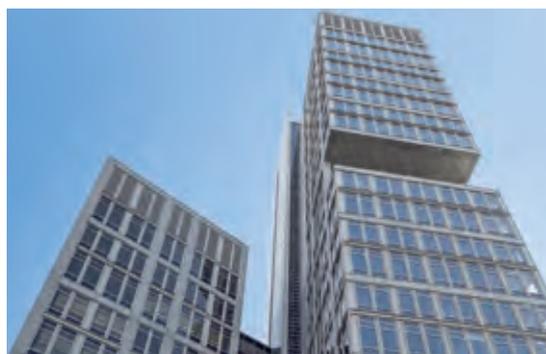
#### 2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne)

19 290 m<sup>2</sup>

Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 290 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37%.

**Date de signature :** 12/05/2016.



#### Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART (Allemagne)

11 183 m<sup>2</sup>



Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Löwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m<sup>2</sup> de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

**Date de signature :** 02/12/2016.

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

## Les cessions de l'exercice 2016

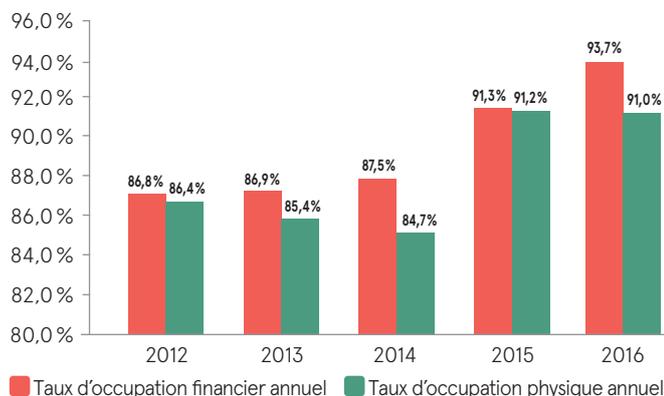
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2015 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
21/07/16	Technoparc de l'Aubinière Bât. 15 1 avenue des Améthystes 44300 NANTES	BUR	100%	705	-	30/09/91	724 872	748 939	513 712
12/12/16	46 rue Rempart 37000 TOURS	BUR	100%	575	575	20/12/82	464 716	526 125	526 856
<b>Total</b>				<b>1 280</b>	<b>575</b>		<b>1 189 588</b>	<b>1 275 064</b>	<b>1 040 568</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

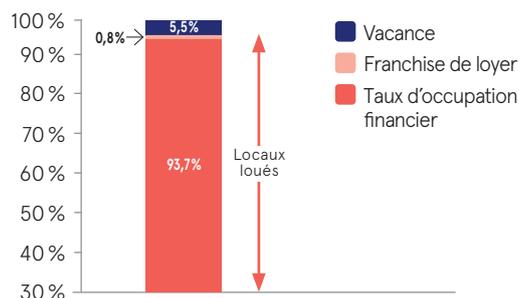
## Gestion du patrimoine

### 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 :



### Taux d'occupation financier moyen 2016



#### Rappel :

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

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

### Gestion locative

En 2016, 19 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 7 520 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 17 d'entre eux, aucun dossier avec effet en 2017 et 2 dossiers avec effet rétroactifs.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Location Renégociation	Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	224	224 100%	09/2016	SQUAD.
Location	5 rue de l'Olivette ZAC de Bastit 34500 BEZIERS	COM	2 000	1 000	1 000 100%	11/2016	CARTER CASH.
Location	Parc Club Millénaire Bât 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	795	272	272 100%	11/2016	TIME NUTRITION.
Renégociation	Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	935	235	40 17%	01/2016	Réduction de PROFIL INGENIERIE et surface reprise par GROUPE SECA.
Renégociation	5 avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	BUR	743	460	460 100%	05/2016	BET-2C.
Renégociation	Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	3 274	1 562	266 17%	09/2016	CHUBB SECURITE.
Renégociation						- 07/2016	- ARC, nouveau bail.
Renégociation	Edouard Vaillant 102/104 Av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	848	561 65%	- 04/2016	- Sortie GROUPE ROC ECLERC, entrée CABINET ROUX.
Location						- 04/2016	- L'AGENCE RP.

\* Quote-part de la SCPI.

## Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016 (Suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Renouvellement	15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	BUR	16 193	16 193	3 239 20%	01/2016	TORRESPAPEL.
Renouvellement	Parc Club Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	795	215	215 100%	06/2016	ONEO.
Renouvellement	Axialys 1 276 Av. du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	649 6%	07/2016	RANDSTAD, 9 ans ferme.

\* Quote-part de la SCPI.

## Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	935	427	73 17%	- 12/2015 - 11/2016	- 63 m <sup>2</sup> , résiliation à l'amiable de PROFIL INGENIERIE. - 40 m <sup>2</sup> SECA, redressement judiciaire.
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond point de l'Épine des Champs Avenue Jean d'Alembert 78990 ELANCOURT	ACT	1 204	602	602 100%	02/2016	INSTRON.
URBAN VALLEY ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 50%	02/2016	FAGOR BRANDT. Départ (garantie locative jusque fin 2016).
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	5 117	128 2,5%	07/2016	VEOLIA.
Edouard Vaillant 102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	689	448 65%	- 04/2016 - 06/2016	- ROC ECLERC. - ARC.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 136	284 25%	- 05/2016 - 06/2016	- ALTELIOS. - LGL France.

\* Quote-part de la SCPI.

## Vacants

	1T2016 (m <sup>2</sup> )	2T2016 (m <sup>2</sup> )	3T2016 (m <sup>2</sup> )	4T2016 (m <sup>2</sup> )	TOTAL 2016 (m <sup>2</sup> )
Solde de l'activité locative	(2 100)	(208)	92	1 367	<b>(849)</b>
Surface acquise vacante	0	0	0	0	<b>0</b>
Surface vendue vacante	0	0	0	575	<b>575</b>
Solde vacant en fin de période	7 713	7 921	7 829	5 887	<b>5 887</b>

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 5 887 m<sup>2</sup> (5 613 m<sup>2</sup> fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	4 m <sup>2</sup>	soit 0,1%
Île-de-France	3 145 m <sup>2</sup>	soit 53,4%
Régions	2 738 m <sup>2</sup>	soit 46,5%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 0,67 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
URBAN VALLEY ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 50 %	Suite au départ d'ELECTRUM FRANCE BRANDT en 02/2016. Négociation engagée pour la location de la totalité du solde vacant.
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	1 792	1 021	1 021 100 %	Arbitrage sous promesse de vente avec réitération prévue au 1 <sup>er</sup> trimestre 2017.
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	1 385	623 45 %	Actif à la commercialisation et à l'arbitrage.
2/4 rue René Dubos Lieu dit le Moulin 13700 MARIIGNANE	COM	1 636	671	671 100 %	La commercialisation continue pour CBRE et Nexity.
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond point de l'Épine des Champs 78900 ELANCOURT	ACT	1 204	602	602 100 %	Contact locatif initié pour la totalité.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 716	7 022	176 2,5 %	Libération de VEOLIA. Rénovation des locaux en cours.

\* Quote-part de la SCPI.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 905 m<sup>2</sup>, soit 2,28 % de la surface en exploitation (83 528 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Commentaires
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Wattam 44700 ORVAULT	BUR	1 229	1 229	1 229 100 %	02/2017	SPIE BATIGNOLLES OUEST. Congé.
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	BUR	1 130	343	343 100 %	01/2017	ITS OVERLAP. Maintien en place en cours de signature.

\* Quote-part de la SCPI.

## Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécutions les plus diligentes et appropriées ont été entreprises pour recouvrer les créances.

Une reprise de la provision a été réalisée pour 93 884,87 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 191 111,79 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 97 226,92 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 285 019,65 euros.

Dans le cadre de la procédure judiciaire opposant la Société Ecole de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15<sup>ème</sup>, à la SCPI et au diagnostiqueur, appelé en garantie par cette dernière, un jugement a été rendu le 31 mars 2015 aux termes duquel le Tribunal a condamné la SCPI à payer à la société École de Condé la somme de 200 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Dans le cadre de la procédure d'appel en cours, la SCPI a mandaté un expert afin de mettre en exergue la faute du diagnostiqueur dont la garantie avait été rejetée par les premiers juges.

## 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.

2016	En euros
Travaux réalisés	1 079 480,12
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 349 948,70

## Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rue Henri Delattre	BRUGES	Travaux d'étanchéité	257 136,04
5 avenue de la Forêt de la Reine	VANDOEUVRE-LES-NANCY	Travaux de refection complexe d'étanchéité	64 077,26
105 rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Travaux d'aménagement	46 005,00
1 rue du Mahatma Gandhi	AIX-EN-PROVENCE	Travaux de mise en conformité	20 709,50
5 rue de l'Olivette	BEZIERS	Travaux de remise en conformité électrique	20 290,58

## Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux d'aménagement	75 657,60
970 rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Travaux de conformité du reseau	70 308,00
102-104 avenue Edouard Vaillant	BOULOGNE-BILLAN COURT	Pose de cloison et division	39 686,21
11 rue Andrei Sakharov	MONT-SAINT-AIGNAN	Travaux d'aménagement	22 375,00
5 rue de l'Olivette	BEZIERS	Réfection armoire électrique	15 220,23

## Travaux de restructurations

Dont le plus significatif est :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
Avenue de la Maillé	SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Restructuration	12 892,50

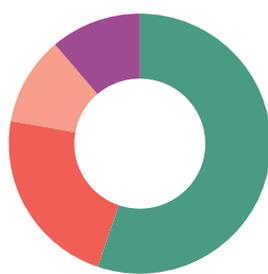
## Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Eurofoncière 2 s'élève au 31 décembre 2016 à 206 012 899,04 euros, dont 146 235 549,04 euros d'actifs détenus en direct et 59 777 350,00 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 0,82 % par rapport à l'exercice précédent.

### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

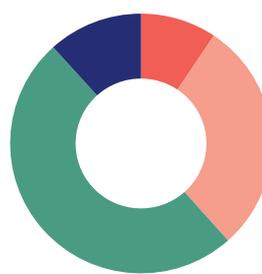
Au 31 décembre 2016, Eurofoncière 2 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 83 528 m<sup>2</sup>.

#### ● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 55,20% Bureaux ■ 22,60% Commerces  
■ 11,00% Activités ■ 11,20% Entrepôts

#### ● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



■ 9,41% Paris ■ 29,01% Île-de-France  
■ 49,86% Régions ■ 11,72% Étranger

## ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	34 355 503,92	16 941 043,80			51 296 547,72	24,90%
Île-de-France	37 102 699,73	14 293 288,22	9 554 079,63	3 942 000,00	64 892 067,58	31,50%
Régions	35 293 863,99	13 482 370,97	872 253,00	4 624 695,78	54 273 183,74	26,34%
Étranger	35 551 100,00				35 551 100,00	17,26%
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>142 303 167,64</b>	<b>44 716 702,99</b>	<b>10 426 332,63</b>	<b>8 566 695,78</b>	<b>206 012 899,04</b>	
Total 2015	124 624 317,05	32 623 323,76	10 554 618,00	8 279 920,53	176 082 179,34	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>69,07%</b>	<b>21,71%</b>	<b>5,06%</b>	<b>4,16%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 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 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		185,96
Capitalisation au 31 décembre 2015		171,62
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	25,74
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2015	14,49 %	24,86
Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 7 ans)	11,72 %	20,12
Dont emprunts et découverts bancaires	2,76 %	4,74
Dont opérations immobilières en VEFA	0,00 %	0,00

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 111 % de la valeur des actifs.

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

### Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à décision des associés en date du 16 juin 2016, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de l'élargir 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%. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 16-19 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des marchés financiers.

## MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Marcel CHASSAGNARD ;
- Gilbert LAFAGE ;
- Alain LE BRIS ;
- François NETTER ;

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2017.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à la nomination de quatre nouveaux membres qui seront élus pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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

**Jean-Luc BRONSART – 62 ans**

Détenant : 10 parts.

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

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

**Michel CATTIN – 68 ans**

Détenant : 10 parts.

Demeurant : Le Souillot – 1, rue du Chalet – 25270 Chapelle d'Huin.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles.

**Marcel CHASSAGNARD – 67 ans**

Détenant : 112 parts.

Demeurant : 1, rue Jules Simon – 92100 Boulogne-Billancourt.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ancien ingénieur en pétrochimie. Membre sortant.

**Philippe Georges DESCHAMPS – 56 ans**

Détenant : 80 parts.

Demeurant : Chalet Les Suites du Lac de Serre-Ponçon – 1, Rue Pierre Chaumaure – 05200 Puy Sanières.

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

**Bernard DESTOMBES – 68 ans**

Détenant : 284 parts.

Demeurant : 120, Av. Raymond Poincaré – 59700 Marcq-en-Barœul.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes retraité.

**Paul HADCHOUEL – 72 ans**

Détenant : 184 parts.

Demeurant : 39, avenue des Sapins – 94100 Saint-Maur des Fossés.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : médecin à la retraite.

**Guy LACAZE – 65 ans**

Détenant : 5 parts.

Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur grands comptes au sein d'une société immobilière.

**Gilbert LAFAGE – 78 ans**

Détenant : 78 parts.

Demeurant : 21, rue du Docteur Derieux – 47300 Villeneuve-sur-Lot.

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

Membre sortant.

## L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

### Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte<sup>(a)</sup>, dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économie d'énergie sur le long terme: -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires<sup>(b)</sup>, de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

### La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

### Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable<sup>(c)</sup>.

Ce suivi de indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

### La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)<sup>(d)</sup> a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

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

## Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI, classés par typologie.

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOUVERNANCE
<p><b>Énergie - Eau - Déchets</b></p> <p><b>297</b> kWh/m<sup>2</sup>·an</p> <p>Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.</p> <p><b>429 kWh/m<sup>2</sup>·an</b> Évaluation de l'OID*.</p>	<p><b>Confort &amp; Bien-Être</b></p> <p><b>20 %</b></p> <p>des actifs audité ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.</p> <p><i>+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.</i></p>	<p><b>Engagement &amp; Transparence</b></p> <p>Le groupe La Française est signataire des PRI.</p> <p><i>Voir page 15 (d).</i></p>
<p><b>12</b> kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an</p> <p>Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.</p> <p><b>21 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·an</b> Évaluation de l'OID*.</p>	<p><b>40 %</b></p> <p>des actifs audité bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.</p> <p><i>+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires.</p> <p><i>Voir page 15 (b).</i></p>
<p><b>40 %</b></p> <p>des actifs audité sont équipés pour le tri sélectif de déchets</p> <p><i>Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.</i></p>	<p><b>70 %</b></p> <p>des actifs audité sont situés dans un environnement calme.</p> <p><i>+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).</p>
<p><b>Mobilité</b></p>	<p><b>Services</b></p>	<p><b>Ressources &amp; gestion des risques</b></p>
<p><b>40 %</b></p> <p>des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.</p> <p><i>+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.</i></p>	<p><b>50 %</b></p> <p>des actifs audité sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.</p> <p><i>+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.</i></p>	<p>La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.</p>
<p><b>30 %</b></p> <p>des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.</p> <p><i>20 % des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26 % des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir ***.</i></p>	<p><b>20 %</b></p> <p>des actifs audité proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.</p> <p><i>20 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.</i></p>	<p>À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.</p>

\* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m<sup>2</sup>.

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

\*\*\* Enquête KSIO réalisée pour la SNCF : mobilité des français : pratiques et perspectives - janvier 2016

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





## 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 Eurofoncière 2, 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 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 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>





# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>
2012	93 816 540,00	112 392,00	613 180	3 194	127 512,00	252,00
2013	93 816 540,00		613 180	3 200	55 379,52	252,00
2014	91 178 667,00	(4 344 732,00)	595 939	3 065	379 592,64	252,00
2015	104 195 907,00	21 440 160,00	681 019	3 045	1 916 631,36	252,00
2016	118 886 355,00	24 196 032,00	777 035	3 068	2 510 565,12	252,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

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

## Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée <sup>(1)</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(2)</sup> (euros)	12,00	11,40	11,40	12,03	12,00
<i>dont distribution de report à nouveau (%)</i>	5,42 %				1,08 %
<i>dont distribution de réserves de plus values (%)</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup>	4,76 %	4,52 %	4,52 %	4,77 %	4,76 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup> (euros)	0,07	0,73	1,16	1,69	1,57

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

(2) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

(3) 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.

(4) 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 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	5 879	0,96 %	3 mois	2 330	3 580,47
2013	2 747	0,44 %	3 mois	14 182	2 426,17
2014	18 829	3,16 %	N.S*	261	4 044,96
2015	9 991	1,68 %	1,5 mois	2 444	5 102,12
2016	28 516	4,19 %	1 mois	-	2 702,82

\* Non significatif.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	16,05	99,25	16,38	96,73	16,02	98,07	16,78	98,78	15,54	99,31
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,03	0,21	0,01	0,05	0,01	0,05	0,02	0,11	0,00	0,03
Produits divers	0,09	0,54	0,55	3,22	0,31	1,88	0,19	1,11	0,10	0,65
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,17</b>	<b>100,00</b>	<b>16,14</b>	<b>100,00</b>	<b>16,34</b>	<b>100,00</b>	<b>16,99</b>	<b>100,00</b>	<b>15,64</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,51	9,31	1,58	9,33	1,50	9,18	1,40	8,24	1,34	8,59
Autres frais de gestion*	0,32	2,00	0,46	2,71	0,42	2,57	0,44	2,58	0,30	1,94
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,65	0,11	0,66	0,11	0,66	0,06	0,33	0,07	0,43
Charges immobilières non récupérées	1,58	9,79	1,63	9,63	1,56	9,56	1,19	7,00	0,86	5,51
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,52</b>	<b>21,75</b>	<b>3,78</b>	<b>22,34</b>	<b>3,59</b>	<b>21,97</b>	<b>3,08</b>	<b>18,15</b>	<b>2,58</b>	<b>16,47</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,42	2,61	0,42	2,45	0,49	3,00	0,41	2,41	0,43	2,76
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	0,89	5,48	0,59	3,48	0,70	4,29	0,50	2,96	0,63	4,02
- dotation nette aux autres provisions**			0,09	0,51	(0,25)	(1,53)	0,36	2,15	0,14	0,87
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,31</b>	<b>8,08</b>	<b>1,10</b>	<b>6,44</b>	<b>0,94</b>	<b>5,76</b>	<b>1,28</b>	<b>7,52</b>	<b>1,20</b>	<b>7,65</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,83</b>	<b>29,84</b>	<b>4,88</b>	<b>28,78</b>	<b>4,53</b>	<b>27,73</b>	<b>4,36</b>	<b>25,67</b>	<b>3,77</b>	<b>24,12</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>11,35</b>	<b>70,16</b>	<b>12,06</b>	<b>71,22</b>	<b>11,81</b>	<b>72,27</b>	<b>12,63</b>	<b>74,33</b>	<b>11,87</b>	<b>75,88</b>
Variation du report à nouveau	(0,65)	(4,02)	0,66	3,88	0,41	2,48	0,60	3,53	(0,13)	(0,83)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	143 769 250,71	24 196 032,00	167 965 282,71
Cessions d'immeubles	31 738 073,34	1 192 944,90	32 931 018,24
Plus et moins values sur cessions	(709 965,60)	(229 476,37)	(939 441,97)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(13 559 607,55)	(2 433 387,81)	(15 992 995,36)
Achats d'immeubles	(151 703 053,14)	(2 549 184,91)	(154 252 238,05)
Écart sur remboursements de parts	497 230,44		497 230,44
Acquisition parts SCI	(21 914 470,08)	(20 112 908,56)	(42 027 378,64)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(11 882 541,88)</b>	<b>64 019,25</b>	<b>(11 818 522,63)</b>

\* 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 Eurofoncière 2 sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2016) 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.

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également 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 2016 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	11 980 143
Autres charges déductibles	2 766 356
Intérêts d'emprunt	308 951
Revenu net	8 904 836
Soit par part pleine jouissance	12,45
<b>Revenu Financier</b>	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant
Revenu de source Allemande ouvrant droit à crédit d'impôt	1 620 286

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	8 715 221,30
Réintégration	196 975,82
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 157 959,16
Résultat fiscal	7 754 237,96
* Plus ou moins values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS	8 715 221,30
Réintégration	196 975,82
Déduction	1 103 247,80
Résultat fiscal	7 808 949,32
* 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		
<b>Échéances au 31/12/2016</b>							
Fournisseurs	610 743,04						610 743,04 *
Fournisseurs d'immobilisations	2 088,73						2 088,73 **
<b>Total à payer</b>	<b>612 831,77</b>						<b>612 831,77</b>
<b>Échéances au 31/12/2015</b>							
Fournisseurs	41 337,29						41 337,29 *
Fournisseurs d'immobilisations						219 760,00	219 760,00 **
<b>Total à payer</b>	<b>41 337,29</b>					<b>219 760,00</b>	<b>261 097,29</b>

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Une des modifications a trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (modification de la limite relative à l'endettement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

## 1. Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts

Il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital, au lieu de 15 % maximum de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède, pour financer ses investissements et d'instaurer dans les statuts cette nouvelle limite. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

En conséquence de l'augmentation de la limite autorisée, l'hypothèse de dépassement de la limite fixée ainsi que le délai de régularisation sont supprimés.

### Nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article XVI des statuts et suppression du cinquième alinéa dudit article :

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

~~Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation. [...] »~~

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

### « 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 tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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.*

*En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), le montant de l'endettement fixé **annuellement** par l'Assemblée Générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions. »*

Il sera demandé à l'Autorité des Marchés Financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

## 2. Modifications statutaires motivées essentiellement par des précisions et des clarifications

### Précision des modalités relatives à la répartition des résultats (article XXVII des statuts)

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « prime d'émission ».

### Nouvelle version :

#### Article XXVII : Répartition des résultats

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

**Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.**

**Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.**

**La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.**

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.**

**Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.**

**Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.**

**La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.**

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles 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.

## **Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article XIV des statuts)**

Il vous est proposé d'une part de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et d'autre part, de remplacer la référence à l'article 2078 du Code civil par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code. Par conséquent, l'article XIV des statuts sera rédigé comme suit :

### **Nouvelle version :**

#### **Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique**

##### **3. Nantissement**

« [...] La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou **par lettre recommandée avec accusé de réception.**

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des **articles 2347 et 2348 du Code Civil**, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

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 notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné, le marché des parts, la situation du patrimoine, la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

## Capital et marché des parts

La stratégie de relance amorcée en 2015 de la SCPI a permis une collecte de 31 382 064 euros, dont 7 186 032 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 24 196 032 euros correspondant à la souscription de 96 016 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2016, le capital effectif s'élevait à 118 886 355 euros et la SCPI ne comptait aucune part en attente de retrait.

## Situation du patrimoine

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions envisagées portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations.

Il nous a ainsi été donné de constater que deux actifs situés à Tours (Rue des remparts) vacant en totalité, et à Nantes (Technoparc de l'AUBINIÈRE Bât. 1 - 1 avenue des Améthystes), ont été arbitrés au cours de l'exercice, pour un montant total de 1 040 568 euros acte en main.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2016. Une acquisition a été réalisée en direct, d'un montant de 2 973 550 euros et a concerné un commerce GRAND FRAIS-VAULX, situé à VAULX-EN-VELIN (69).

Trois acquisitions ont été réalisées via des SCI constituées en commun avec d'autres SCPI du Groupe La Française. Les investissements réalisés en indirect sont les suivants :

- Un immeuble entièrement rénové et loué, d'un montant immobilier de 9 490 636 euros hors taxes, droits compris, acte en main, acquis via une prise de participation d'un montant de 5 312 000 euros dans la SCI LF Carré Daumesnil et situé dans un quartier très vivant du 12<sup>ème</sup> arrondissement de Paris « Le Carré Daumesnil ». À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 5 % du capital de cette SCI.
- Un immeuble situé Francfort, d'un montant immobilier de 9 036 347 euros hors taxes, droits compris, acte en main (hors frais d'emprunt), acquis via un apport en capital d'un montant de 5 650 909 euros dans la SCI LF Offenbach. Au 31 décembre 2016, notre SCPI détenait 14,95 % du capital de cette SCI.
- 4 actifs CASINO situés à Paris et Nanterre, d'un montant immobilier de 9 153 154 euros hors taxes, droits compris, acte en main, acquis via un apport en capital d'un montant de 9 150 000 euros dans la SCI LF Paris Nanterre. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient 20 % du capital de cette SCI.

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

Votre conseil de surveillance est resté particulièrement attentif à l'évolution de la situation locative. Le taux d'occupation financier du patrimoine s'est nettement amélioré pour s'établir à 93,70 % et le taux d'occupation physique se maintient à 91 %.

## Valeur du patrimoine et valeur de la part

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2016, de 185 963 161,12 euros, dont 146 235 549,04 euros correspondant aux actifs détenus en direct et dont 39 727 612,08 euros correspondant à la valeur nette réévaluées des participations de la SCPI dans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine détenu telle qu'elle résulte des expertises progresse de 0,82 %.

La société de gestion donne dans son rapport, les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs, très théoriques, n'appellent pas d'observation de notre part.

Le prix de la part est demeuré inchangé à 252,00 euros.

## Comptes de l'exercice et résultat

Notre réunion du 14 mars 2017 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 8 493 273,25 euros, soit 11,87 euros pour une part. Il a été décidé de fixer le montant de la distribution à 12 euros par part dont 0,13 euro prélevé sur le compte de report à nouveau.

Pour 2017, les prévisions effectuées devraient permettre de maintenir le bénéfice de la SCPI. Le résultat par part estimé s'établirait à 11,59 euros. Il est envisagé de distribuer 11,76 euros par part dont 0,17 euros prélevés sur le compte de report à nouveau.

## Conventions

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

## Assemblée générale extraordinaire

---

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital. La nouvelle méthode de calcul permettra d'apprécier le seuil d'endettement tel qu'il existe à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie de recours à l'endettement auprès des banques. Votre conseil de surveillance reste attentif au niveau d'endettement de la SCPI.

## Projets de résolutions

---

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 14 mars 2017 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.

## Conseil de surveillance

---

Messieurs CHASSAGNARD, LAFAGE, NETTER et LE BRIS, membres du conseil de surveillance dont le mandat arrive à terme, tiennent à vous remercier de la confiance que vous leur avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de leur mission et de celle du conseil dans son ensemble. Certains de ces membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

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

**Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Alain FLOC'H, Président.**



# TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## Première résolution

**Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2016 – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion .**

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 118 886 355,00 euros et un bénéfice net de 8 493 273,25 euros.

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

## Deuxième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice.**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 8 493 273,25 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 311 946,41 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 9 805 219,66 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 8 585 402,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 1 219 817,66 euros.

## Troisième résolution

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
152 749 893,48 euros, soit 196,58 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
175 613 960,89 euros, soit 226,01 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
205 850 594,02 euros, soit 264,92 euros par part.

## Quatrième résolution

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

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

## Cinquième résolution

**Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement".**

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au dit « 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 2017.

## Sixième résolution

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

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

- la distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » 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 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Septième résolution

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## Huitième résolution

**Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.**

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 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'un prélèvement d'un montant de 162 267,04 euros a été réalisé sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## Neuvième résolution

**Nomination de quatre membres du conseil de surveillance.**

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

- Monsieur Marcel CHASSAGNARD ;
- Monsieur Gilbert LAFAGE ;
- Monsieur Alain LE BRIS ;
- Monsieur François NETTER ;

Décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de 2019, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Jean-Luc BRONSART		
Michel CATTIN		
Marcel CHASSAGNARD		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Paul HADCHOUEL		
Guy LACAZE		
Gilbert LAFAGE		

## Dixième résolution

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



# TEXTES DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## Première résolution

### Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV – Transmission des parts – 3. Nantissement.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l'« article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » comme suit :

#### **Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique**

##### **3. Nantissement**

##### Ancienne rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1<sup>er</sup>) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

##### Nouvelle rédaction :

« La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire **ou par lettre recommandée avec accusé de réception**.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des **articles 2347 et 2348 du Code Civil**, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

## Deuxième résolution

Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – « Attributions et pouvoirs de la société de gestion » et suppression du cinquième alinéa de ce même article. Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique de recours au

financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

##### Ancienne rédaction :

#### **Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

« [...] Elle peut, au nom de la Société, 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.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.[...] »

##### Nouvelle rédaction :

#### **Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à **tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.**[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

##### Ancienne rédaction :

#### **« 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.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé annuellement par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

##### Nouvelle rédaction :

#### **« 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 tout moment à 20 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.**

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.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du Règlement Générale de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), le montant de l'endettement fixé **annuellement** par l'Assemblée Générale des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions. »

## Troisième résolution

**Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII – Répartition des résultats, des statuts.**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats » comme suit :

### Ancienne rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles 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. »

### Nouvelle rédaction :

« L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. **La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.**

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles 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. »

## Quatrième résolution

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



## État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>164 449 042,41</b>	<b>185 963 161,12</b>	<b>142 602 517,39</b>	<b>166 273 294,57</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Terrains et constructions	121 321 219,81	146 235 549,04	119 745 219,81	144 203 765,43
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	1 100 443,96		942 827,50	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	42 027 378,64	39 727 612,08	21 914 470,08	22 069 529,14
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 549 948,70)</b>	<b>(200 000,00)</b>	<b>(1 599 129,35)</b>	<b>(200 000,00)</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 349 948,70)		(1 399 129,35)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)
<b>TOTAL I</b>	<b>162 899 093,71</b>	<b>185 763 161,12</b>	<b>141 003 388,04</b>	<b>166 073 294,57</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>111 368,67</b>	<b>111 368,67</b>	<b>111 620,14</b>	<b>111 620,14</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	111 368,67	111 368,67	111 620,14	111 620,14
<b>Créances</b>	<b>1 605 709,03</b>	<b>1 605 709,03</b>	<b>1 902 599,31</b>	<b>1 902 599,31</b>
Locataires et comptes rattachés	774 986,20	774 986,20	523 794,49	523 794,49
Provisions pour dépréciation des créances	(285 019,65)	(285 019,65)	(187 792,73)	(187 792,73)
Créances fiscales et sociales	194 872,39	194 872,39	237 815,01	237 815,01
Fournisseurs et comptes rattachés	214 291,20	214 291,20	740 011,52	740 011,52
Autres créances	706 578,89	706 578,89	588 771,02	588 771,02
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>60 444,50</b>	<b>60 444,50</b>	<b>7 081 467,59</b>	<b>7 081 467,59</b>
Valeurs mobilières de placement	(0,40)	(0,40)	110 944,91	110 944,91
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	60 444,90	60 444,90	6 970 522,68	6 970 522,68
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(11 930 077,90)</b>	<b>(11 930 077,90)</b>	<b>(18 956 314,09)</b>	<b>(18 956 314,09)</b>
Dettes financières	(6 392 554,00)	(6 392 554,00)	(13 746 116,22)	(13 746 116,22)
Dettes d'exploitation	(1 768 408,87)	(1 768 408,87)	(1 526 114,59)	(1 526 114,59)
Dettes diverses	(3 769 115,03)	(3 769 115,03)	(3 684 083,28)	(3 684 083,28)
<b>TOTAL III</b>	<b>(10 152 555,70)</b>	<b>(10 152 555,70)</b>	<b>(9 860 627,05)</b>	<b>(9 860 627,05)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	10 235,05	10 235,05	3 826,38	3 826,38
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(6 879,58)	(6 879,58)		
<b>TOTAL IV</b>	<b>3 355,47</b>	<b>3 355,47</b>	<b>3 826,38</b>	<b>3 826,38</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>152 749 893,48</b>		<b>131 146 587,37</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>175 613 960,89</b>		<b>156 216 493,90</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>	<b>104 195 907,00</b>		<b>14 690 448,00</b>	<b>118 886 355,00</b>
Capital souscrit	104 195 907,00		14 690 448,00	118 886 355,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>26 510 564,03</b>		<b>7 072 196,19</b>	<b>33 582 760,22</b>
Prime d'émission	39 526 050,08		9 505 584,00	49 031 634,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(13 512 716,49)		(2 433 387,81)	(15 946 104,30)
Écarts sur remboursements de parts	497 230,44			497 230,44
<b>Prime de fusion</b>	<b>402,57</b>			<b>402,57</b>
Prime de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(709 965,60)</b>		<b>(229 476,37)</b>	<b>(939 441,97)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>787 747,35</b>	<b>361 932,02</b>	<b>162 267,04</b>	<b>1 311 946,41</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>361 932,02</b>	<b>(361 932,02)</b>	<b>(92 128,75)</b>	<b>(92 128,75)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	7 796 445,40	(7 796 445,40)	8 493 273,25	8 493 273,25
Acomptes sur distribution	(7 434 513,38)	7 434 513,38	(8 585 402,00)	(8 585 402,00)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>131 146 587,37</b>		<b>21 603 306,11</b>	<b>152 749 893,48</b>

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

## Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 679 734,02	3 858 353,09
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>2 462 022,48</b>	<b>2 275 845,50</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>48 149,49</b>	<b>34 336,22</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>499 449,99</b>	<b>425 731,49</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>670 112,06</b>	<b>1 122 439,88</b>
Charges locatives non récupérables	179 213,43	184 985,29
Charges locatives sur locaux vacants	270 013,37	316 766,59
Autres charges immobilières non récupérables	220 885,26	620 688,00
CHARGES D'EXPLOITATION	4 917 469,69	4 476 794,57
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>3 742 938,27</b>	<b>3 182 175,31</b>
Rémunération de la société de gestion	961 663,68	864 176,13
Honoraires	34 046,61	92 288,29
Autres services extérieurs	60 997,49	51 206,89
Impôts, taxes et versements assimilés	14 547,21	14 918,15
Autres charges	2 671 683,28	2 159 585,85
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>533 150,29</b>	<b>707 040,19</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>641 381,13</b>	<b>587 579,07</b>
Provisions pour créances douteuses	191 111,79	77 526,34
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	450 269,34	310 052,73
Provisions pour risques et charges		200 000,00
CHARGES FINANCIÈRES	71 023,32	105 733,59
CHARGES EXCEPTIONNELLES	643,54	8 287,20
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 668 870,57</b>	<b>8 449 168,45</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>8 493 273,25</b>	<b>7 796 445,40</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 162 143,82</b>	<b>16 245 613,85</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	13 617 309,04	12 666 477,67
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>12 035 868,84</b>	<b>11 610 752,74</b>
Loyers	9 573 846,36	9 334 907,24
Charges facturées	2 462 022,48	2 275 845,50
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>39 367,57</b>	<b>29 991,58</b>
<b>Revenus des titres immobilisés</b>	<b>1 542 072,63</b>	<b>1 025 733,35</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 507 482,46	3 480 968,28
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>224 240,33</b>	<b>453 762,29</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>593 334,86</b>	<b>478 159,79</b>
Provisions pour créances douteuses	93 884,87	52 428,30
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	499 449,99	425 731,49
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>2 689 907,27</b>	<b>2 549 046,20</b>
PRODUITS FINANCIERS	3 422,89	11 757,02
<b>Produits financiers</b>	<b>3 422,89</b>	<b>11 757,02</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	33 929,43	86 410,88
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>33 929,43</b>	<b>86 410,88</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 162 143,82</b>	<b>16 245 613,85</b>



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été 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) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## Règles générales d'évaluation 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<sup>er</sup> 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

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les «Immobilisations locatives» représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les «Terrains et constructions» ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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.

## Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Cette rubrique représente la valeur totale des titres et parts dont la SCPI détient le contrôle, qui sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts et actions de SCPI, SCI ou OPCI définis au 3° du I de l'article R214-115 du Code monétaire et financier et :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R214-156 du Code monétaire et financier et,
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI ou OPCI ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif ».

## Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n° 215-01 du 07 janvier 2015.

- Titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R214-156 du code monétaire et financier ;
- Des parts ou actions des SCPI ou SCI ou OPCI définis au 3° du I de l'article R214-115 du code monétaire et financier et
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R214-156 du code monétaire et financier et,
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI ou OPCI représentent plus de 10 % de leur actif.

## Réforme de l'imposition des plus values Immobilières

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais 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.

## Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000, 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2016, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 206 012 899,04 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 de :

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

## Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

À compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 349 948,70 euros.

## Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 961 663,68 euros HT.

## Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission sans étalement sur la durée de vie de la SCPI.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

## Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

## Informations diverses

Au 31 décembre 2016, remboursement de la ligne de crédit de 6 millions d'euros qui avait été contracté auprès de la banque BCMNE.

## Tableaux chiffrés (en euros)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	81 470 790,50	91 774 567,64	82 699 200,33	93 456 403,14
Locaux d'activité	11 677 541,71	10 426 332,63	11 495 429,61	10 554 618,00
Commerces	19 991 331,56	35 467 952,99	17 211 417,37	31 912 823,76
Entrepôts	9 282 000,00	8 566 695,78	9 282 000,00	8 279 920,53
<b>TOTAL</b>	<b>122 421 663,77</b>	<b>146 235 549,04</b>	<b>120 688 047,31</b>	<b>144 203 765,43</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>				
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>				
	42 027 378,64	39 727 612,08	21 914 470,08	22 069 529,14
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>164 449 042,41</b>	<b>185 963 161,12</b>	<b>142 602 517,39</b>	<b>166 273 294,57</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>		<b>119 745 219,81</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>2 752 060,00</b>
VAULX EN VELIN - Magasin Grand Frais	2 752 060,00	
<b>Cessions</b>		<b>(1 192 944,90)</b>
NANTES - 1 avenue des Améthystes	(724 871,73)	
TOURS - 46 rue du Rempart	(464 715,67)	
<b>Cessions (Partielles)</b>		<b>(3 357,50)</b>
TOURS- 46 rue du Rempart (Parcelle de terrain)	(3 357,50)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>14 064,90</b>
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS - Avenue de la Maillé	12 892,50	
PARIS - 73/75 rue de La Condamine	1 172,40	
<b>Acquisitions de climatisations</b>		<b>2 820,00</b>
PARIS - 88 rue de Courcelles	2 820,00	
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>48 469,32</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(48 469,32)</b>
<b>Autres variations</b>		<b>0,00</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016</b>		<b>121 321 219,81</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>		<b>3 332 182,45</b>
Nouveaux agencements		223 247,04
Agencements, aménagements et installations en cours		243 279,38
Cessions d'agencements de l'exercice		(200,00)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>3 798 508,87</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>		<b>(2 389 354,95)</b>
Dotations de l'exercice		(308 909,96)
Reprises de l'exercice		200,00
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016</b>		<b>(2 698 064,91)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>1 100 443,96</b>

## ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015	21 914 470,08
<b>Acquisitions</b>	<b>20 112 908,56</b>
SCI LF Paris Nanterre	9 150 000,00
SCI LF Carré Daumesnil	5 312 000,00
SCI LF Offenbach	5 650 908,56
<b>Cessions</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016</b>	<b>42 027 378,64</b>

### Immobilisations financières

<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>	<b>111 620,14</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	(4 312,13)
Fonds de roulement restitués par les syndicats	4 060,66
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2016</b>	<b>111 368,67</b>

## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Jazz	149 571	33 261 794,52	38 647 998,55	7 478 550,00	626 481,00	33 039 752,35	2,50 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	2,50 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	2,50 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	2,50 %
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	5,00 %
LF Paris Nanterre	45 790	45 773 030,76	42 726 730,00	9 158 000,00	23 030,76	45 750 000,00	20,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	14,95 %

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotations 2016	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 389 354,95	(200,00)	308 909,96	2 698 064,91

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

## ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotations 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		224 240,33		(224 240,33)	
<b>TOTAL</b>		<b>224 240,33</b>		<b>(224 240,33)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotations 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	1 399 129,35	450 269,34	499 449,99	1 349 948,70
Pour risques et charges	200 000,00			200 000,00
Pour créances douteuses	187 792,73	191 111,79	93 884,87	285 019,65
<b>TOTAL</b>	<b>1 786 922,08</b>	<b>641 381,13</b>	<b>593 334,86</b>	<b>1 834 968,35</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	7 796 445,40
Report à nouveau 2015	787 747,35
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>8 584 192,75</b>
Distribution 2015	7 434 513,38
Reconstitution du report à nouveau*	162 267,04
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>1 311 946,41</b>

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

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	124 917,35
Locataires et comptes rattachés	3 704,32
Autres dettes d'exploitation	716 347,28
Intérêts courus à payer	5 064,33
<b>TOTAL</b>	<b>850 033,28</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	
Autres créances d'exploitation	112 838,49
Intérêts courus à recevoir	91,16
<b>TOTAL</b>	<b>112 929,65</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	109 162,01
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	665 824,19
<b>TOTAL</b>	<b>774 986,20</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 500,00
<b>TOTAL</b>	<b>7 500,00</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisation de comptes locataires	637,81
Diverses régularisations de comptes	5,73
<b>TOTAL</b>	<b>643,54</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité d'assurance	2 999,17
Profits sur locataires	30 925,80
Diverses régularisation de comptes	4,46
<b>TOTAL</b>	<b>33 929,43</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	774 122,14
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	11 400,00
Nantissements de parts sociales	8 253 671,40

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

### Promesse de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI CLAM1	23 rue de la Maison Rouge - 77184 LOGNES	Bureaux et parkings	19/10/2016	1 026 000,00
RORI PARTENERS/ SOCIETE BUILDING	11 rue Andrei Sakharov - 76130 Mont Saint-Aignan	Bureaux et Activités	24/10/2016	900 000,00

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 (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Activités</b>							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/96	100	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
Domaine de Pissaloup Bât C Rond Point de l'Épine des Champs 78990 ELANCOURT	01/03/04	100	1 204,40	1 899 780,00	182 112,10	2 081 892,10	1 899 780,00
Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/15	50	6 185,50	8 782 639,00		8 782 639,00	8 782 639,00
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>9 189,90</b>	<b>11 495 429,61</b>	<b>182 112,10</b>	<b>11 677 541,71</b>	<b>11 495 429,61</b>
<b>Bureaux</b>							
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/06/1996	100	545,00	717 458,11		717 458,11	717 458,11
Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	04/07/1994	100	1 126,80	1 351 917,88	3 923,90	1 355 841,78	1 355 854,12
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/09/2004	100	2 845,80	4 008 350,00	61 422,06	4 069 772,06	4 100 013,70
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	17/06/2005	100	2 731,90	4 425 517,50	123 956,53	4 549 474,03	4 511 291,54
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Antipolis 37 Av. Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	16/05/2003	100	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
181/183 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	40	428,80	521 285,51	40 866,41	562 151,92	580 342,46
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/1989	100	2 081,73	2 491 883,91	501 231,30	2 993 115,21	2 997 221,63
Le Ravezies 221 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	24/10/2000	100	1 305,35	1 653 919,39	76 657,53	1 730 576,92	1 750 576,92
Parc Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/1994	100	795,47	914 999,00	225 853,28	1 140 852,28	1 067 143,12
46 rue du Rempart 37000 TOURS	20/12/1982	100					464 715,67
Technoparc de l'Aubinière 1 avenue des Améthystes 44000 NANTES	30/09/1991	100					724 871,73
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Wattman 44700 ORVAULT	06/07/2000	100	1 228,57	1 445 911,09	11 457,08	1 457 368,17	1 457 368,17
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109/1111 Av. Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	09/08/1994	100	1 124,41	960 428,81	97 446,57	1 057 875,38	1 083 875,38
Pôle Techno du Brabois 5 Av. de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	06/09/1991	100	743,11	798 375,50	4 261,49	802 636,99	803 855,99
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17	249,05	412 264,96	-6 553,42	405 711,54	405 711,54

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Quartier Pilaterie - Bât. B1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17	556,58	1 074 118,30		1 074 118,30	1 074 440,19
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17	159,00	305 178,74	450,50	305 629,24	305 178,74
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	28/10/1993	100	1 130,00	1 615 426,01	20 067,36	1 635 493,37	1 665 938,71
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	07/06/1996	100	464,00	1 187 255,18	77 701,62	1 264 956,80	1 264 956,80
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	24/05/1985	100	197,87	415 206,85	2 820,00	418 026,85	415 206,85
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/06/1996	100	952,65	2 225 460,90	86 913,91	2 312 374,81	2 404 892,07
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25	1 120,35	5 050 000,00	2 602 221,71	7 652 221,71	7 651 049,31
126 rue Marcadet 75018 PARIS	07/06/1996	100	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	25/03/1994	100	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
Parc de la Vatine 11 rue Andreï Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/1993	100	1 003,54	1 087 113,94	20 119,23	1 107 233,17	1 088 726,42
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	10/12/1986	100	1 791,50	1 739 918,62	4 054,24	1 743 972,86	1 758 811,47
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	10	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	2,50	448,78	3 300 000,00	131 764,36	3 431 764,36	3 372 037,98
Edouard Vaillant 102/104 Av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/2011	65	1 785,13	8 125 000,00	155 166,49	8 280 166,49	8 275 663,56
Axialis 1 et 2 276 (Ax1)/274 (Ax2) Av. du P <sup>st</sup> Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	6	1 459,44	7 200 000,00		7 200 000,00	7 200 000,00
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>34 588,70</b>	<b>77 228 988,32</b>	<b>4 241 802,15</b>	<b>81 470 790,47</b>	<b>82 699 200,30</b>
<b>Commerces</b>							
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 ST-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/1996	45	1 126,80	699 423,71	361 488,81	1 060 912,52	1 048 020,02
2/4 rue René Dubos 13700 MARIIGNANE	01/06/1996	100	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	27/12/2011	100	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	19/12/1988	100	2 000,00	964 544,93	14 961,69	979 506,62	964 544,93
1 route de Sainte Agrève 43190 TENCE	27/12/2011	100	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
La Grivonnière 29 rue Bir Hakeim 53000 LAVAL	29/12/1988	100	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
Magasin Grand Frais 69120 VAULX-EN-VELIN	14/12/2016	100	1 478,00	2 752 060,00		2 752 060,00	
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	23/09/1997	100	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03
Motte Piquet 85 avenue Bosquet 75007 PARIS	16/05/1984	100	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/1996	100	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34
114 bis rue Michel Ange 75016 PARIS	07/06/1996	100	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>							
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	07/06/1996	100	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	07/07/1987	100	1 812,70	725 551,41		725 551,41	725 551,41
14 rue Deltral 93310 LE PRE ST GERVAIS	28/05/2008	100	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>17 131,36</b>	<b>19 614 881,06</b>	<b>376 450,50</b>	<b>19 991 331,56</b>	<b>17 211 417,37</b>
<b>Entrepôts</b>							
5 Chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	26/05/11	100	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	20	3 238,60	4 700 000,00		4 700 000,00	4 700 000,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>9 358,33</b>	<b>9 282 000,00</b>		<b>9 282 000,00</b>	<b>9 282 000,00</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>70 268,29</b>	<b>117 621 299,00</b>	<b>4 800 364,75</b>	<b>122 421 663,77</b>	<b>120 688 047,28</b>

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 ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux</b>							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/16	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/16	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
Elisabethstraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/16	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/16	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>65 479,34</b>	<b>244 088 381,73</b>	<b>206 696,38</b>	<b>244 295 078,11</b>	<b>101 371 748,11</b>
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/16	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
<b>TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>189 812 715,15</b>		<b>189 812 715,15</b>	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>71 417 191,16</b>		<b>71 417 191,16</b>	<b>71 417 191,16</b>
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>70 741 684,96</b>	<b>133 320,00</b>	<b>70 875 004,96</b>	<b>70 741 684,96</b>
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	86 451 629,08
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>86 451 629,08</b>		<b>86 451 629,08</b>	<b>86 451 629,08</b>

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces</b>							
Buffalo Lyon Beynost C. C <sup>ial</sup> Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 120 097,60		3 120 097,60	3 119 047,60
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 981 914,67		1 981 914,67	1 980 864,67
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN- DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 162 101,94		2 162 101,94	2 161 051,94
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 313 259,05		2 313 259,05	2 312 209,05
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 086 022,91		2 086 022,91	2 084 972,91
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 088 024,97		2 088 024,97	2 086 974,97
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 890 820,12		1 890 820,12	1 889 895,12
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 037 972,94		2 037 972,94	2 036 922,94
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 708 670,00		2 708 670,00	2 707 620,00
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 508 461,93		2 508 461,93	2 507 411,93
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 712 674,16		2 712 674,16	2 711 624,16
Buffalo Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES- EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 117 055,12		2 117 055,12	2 116 005,12
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 210 151,89		2 210 151,89	2 209 101,89
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>7 385,70</b>	<b>29 937 227,30</b>		<b>29 937 227,30</b>	<b>29 923 702,30</b>
CASINO - LA BOURBONNAIS 107 Avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/16	100	766,90	4 434 590,00		4 434 590,00	
CASINO - CHEMIN VERT 20, rue du Chemin Vert 75011 PARIS 11	20/12/16	100	1 489,90	11 760 000,00		11 760 000,00	
CASINO - LA TOUR 116, rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/16	100	1 226,40	10 603 590,00		10 603 590,00	
CASINO - NANTERRE Boulevard des Province Françaises 92000 NANTERRE	20/12/16	100	4 309,20	18 967 590,00		18 967 590,00	
<b>TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE</b>			<b>7 792,40</b>	<b>45 765 770,00</b>		<b>45 765 770,00</b>	
<b>TOTAL SCI</b>			<b>129 156,84</b>	<b>738 214 599,38</b>	<b>340 016,38</b>	<b>738 554 615,76</b>	<b>359 905 955,61</b>

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Eurofoncière 2, 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 vénales 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 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.

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'observation 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.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

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

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

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

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

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

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

## ● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2016 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	7 030,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	27 799,89

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

**Commission de gestion :**

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2016 s'élève à 961 663,68 euros HT.

**Commission de souscription :**

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 2 510 565,12 euros HT au titre de l'exercice 2016.

**Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière :**

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la société.

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 13 049,60 euros HT pour la commission de cession et à 75 000,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 178,27 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

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



# 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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)