

RAPPORT
ANNUEL

2016

ÉPARGNE FONCIÈRE



LA FRANÇAISE

Épargne Foncière

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire et
extraordinaire du 20 juin 2017

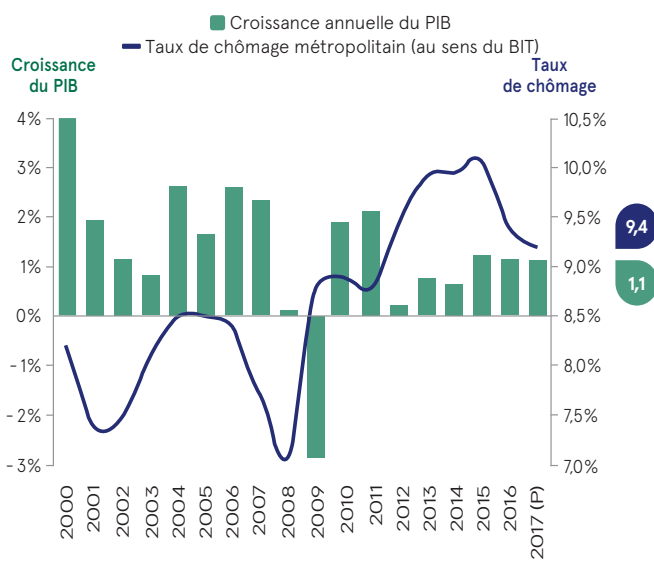
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016	6
4	Gouvernance et contrôle interne	22
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	24
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	27
7	Rapport du conseil de surveillance	29
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	31
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	32
10	Comptes au 31 décembre 2016	34
11	Annexe	37
12	Composition du patrimoine	44
13	Rapports du commissaire aux comptes	56



L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4^e 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^e et au 3^e 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^e 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

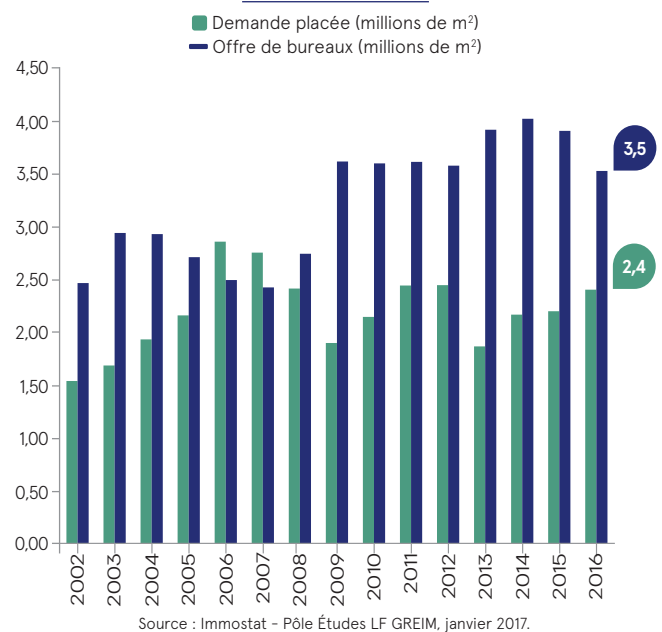
Le marché locatif des bureaux

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 m², 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 m², 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

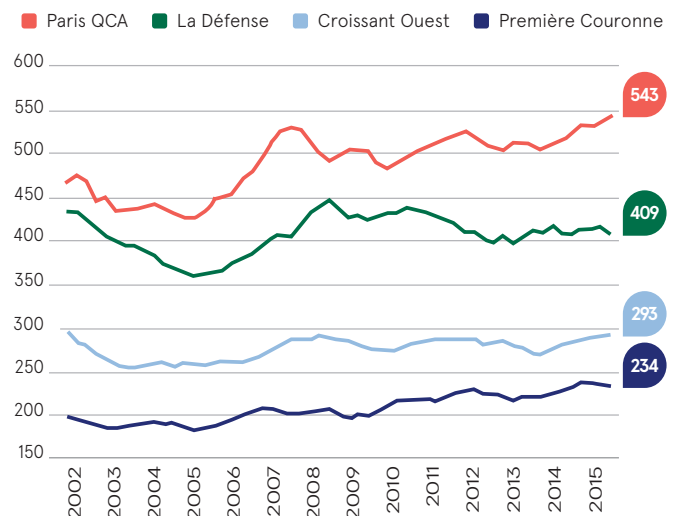
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime* » se stabilisent dans la capitale au 4^e trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2^e couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2^{de} 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^{de} main) - €/m²/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

* 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^e 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.

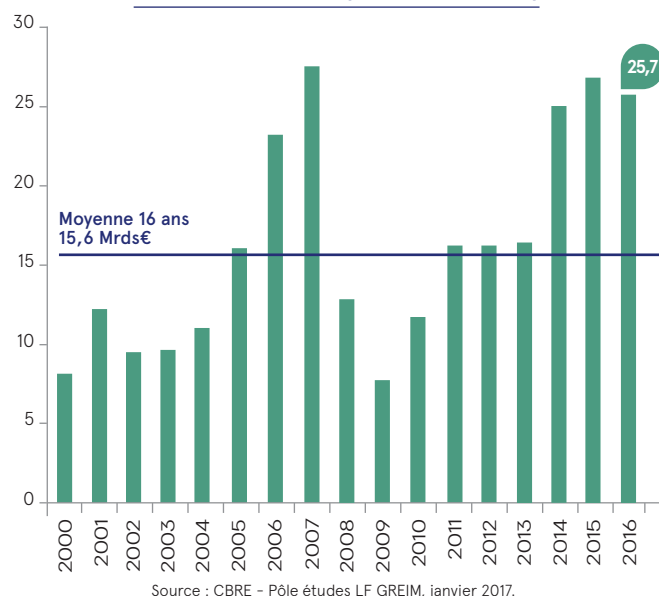
Le marché de l'investissement

Des taux de rendement toujours sous pression

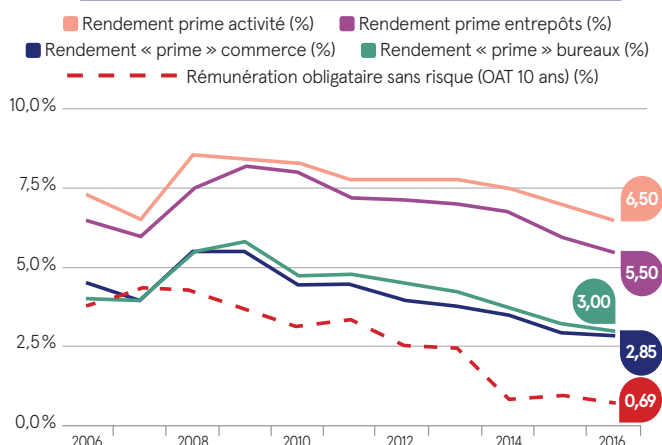
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2^e semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, 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^e 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)



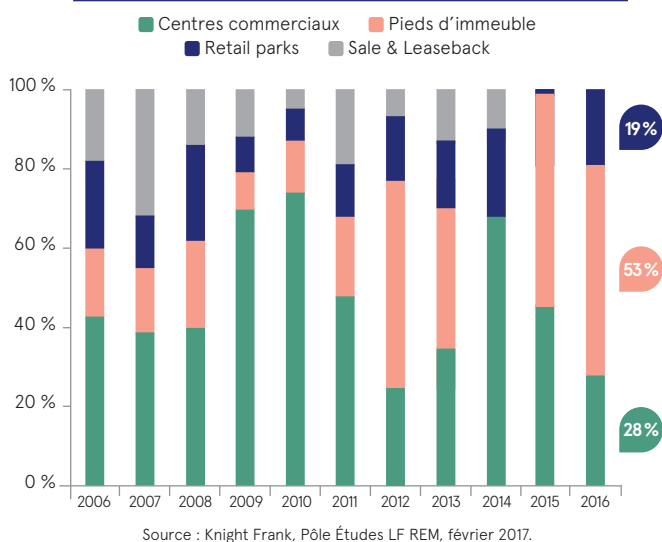
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

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^e 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

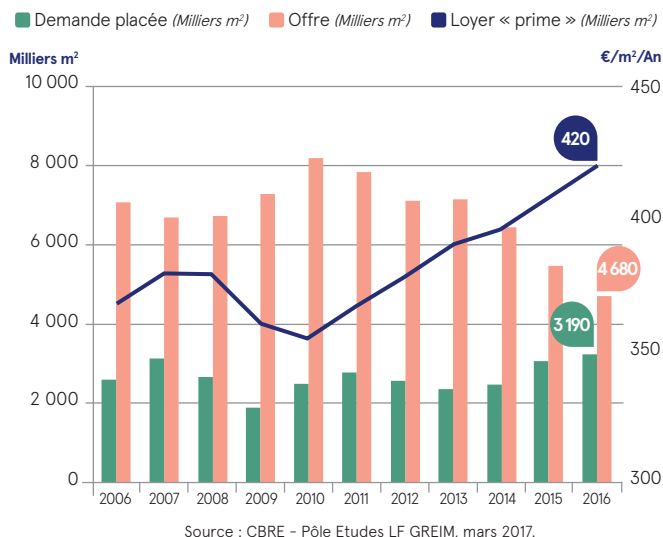
pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

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 m²). 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

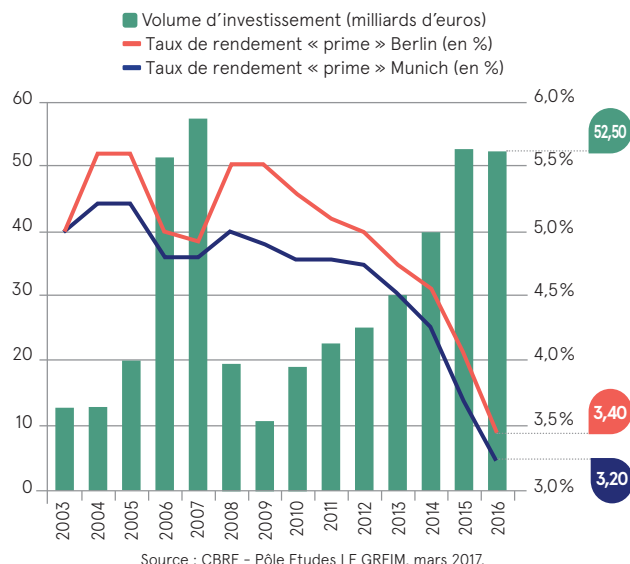
Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich



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^e 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 2nde 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

ÉPARGNE FONCIÈRE



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
6 novembre 1968
- **N° immatriculation au RCS**
305 302 689 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
31 décembre 2060
- **Capital plafond statutaire**
555 000 003 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2016**
355 170 528 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 16-17 du 23/08/2016

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 :

Jean-Luc BRONSART, Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Yves WEISS, Vice-Président
Gérard BAUDIPIER
Daniel DALLEST
Daniel GEORGES
Jacques MORILLON
François RINCHEVAL
Franco TELLARINI
AXA France Vie
Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT)
SURAVERNIER

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

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 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 : Eric MARTIN
44 avenue Bosquet
75007 Paris

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

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



Avec désormais plus de 30 000 associés et une capitalisation de 1,8 milliard d'euros, Épargne Foncière est une référence de la pierre-papier. Avec 254 millions d'euros de collecte brute en 2016, son succès commercial s'est d'ailleurs confirmé.

La forte compétition sur le marché de l'investissement n'a pas empêché votre SCPI de placer sa collecte dans 17 actifs, à hauteur de 368 millions d'euros, permettant ainsi de consolider, moderniser et diversifier son patrimoine immobilier. 14 % du montant des investissements ont été réalisés à l'étranger dans la zone euro (Allemagne et Pays Bas) dont un à Allgäu (250 cottages situés dans un village vacances assortis d'un bail de 12 ans) qui a renforcé la diversification sectorielle d'Épargne Foncière. Les investissements en France se sont concentrés à plus de 70 % sur l'Île-de-France avec près de 200 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs récents présentant une bonne sécurité locative.

2016 s'affiche comme une année record en matière d'arbitrage avec 26 actifs cédés pour 42,4 millions d'euros dont la moitié de locaux vacants. Ce plan ambitieux s'est porté sur des actifs arrivés à maturité ou ne correspondant plus à la cible d'immeubles détenus par votre SCPI.

L'activité locative a connu un nouveau rebond en 2016 qui a permis de dégager un solde positif de près de 13 700 m² auquel s'ajoutent plus de 10 200 m² de locaux cédés vacants.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir Randstad dans le Axialys 1 à Saint-Denis (quote-part de 13 %) avec la renégociation de son bail pour

9 années fermes portant sur 10 817 m², Stanley Black&Decker sur 1 811 m² à Limonest, Téléperformance sur 2 605 m² dans le Front Office à Asnières (quote-part de 35 %), Sopra sur 827 m² à Montpellier et ADP GSI sur 1 941 m² à Blagnac.

Ce bilan positif entraîne donc une diminution significative du stock vacant de plus de 20 000 m² sur l'année alors que la surface en exploitation continue sa progression : 530 119 m² (vs 503 898 m² au 31/12/2015). Le taux d'occupation physique annuel s'affiche désormais à 87,8 % fin décembre, en nette progression par rapport à fin 2015 (85,4 %). Le taux d'occupation financier annuel s'établit à 84,8 %, n'affichant pas la même progression en raison des mesures d'accompagnement commercial accordées aux nouveaux locataires.

En 2016, la distribution s'élève à 36,90 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,70 %, conforme à nos attentes malgré l'absence d'indexation, l'ajustement des valeurs locatives et les mesures d'accompagnement incluses dans les baux signés ou renouvelés qui ont continué de peser sur les recettes locatives et donc sur le résultat distribuable.

En 2017, la société de gestion continuera sa politique de gestion dynamique en investissant une collecte attendue encore importante cette année. Elle poursuivra sa politique d'arbitrage dans un marché porteur, en particulier sur des lignes de petite taille détenues depuis plusieurs années.

Enfin, les équipes de gestion attacheront une grande importance à la commercialisation du Print, du 50 Champs Élysées, du 46/52 rue Albert à Paris et du Ô Saône à Lyon afin d'améliorer les taux d'occupation.

LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,70 %
Prix de souscription (Revalorisé de 1,95 % en 2016)	785 €
Collecte brute 2016	253,9 M€
Investissements AEM** (17 actifs - Voir p. 8)	368 M€
Cessions (26 actif)	42,4 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	239
Nombre d'immeubles détenus via SCI	31
Surface du patrimoine	552 891 m ²
Surface en exploitation	530 119 m ²
Nombre baux directs	554
Nombre baux via SCI	76
Taux d'occupation financier annuel	84,8 %

Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	355 170 528,00 €
Nombre de parts	2 321 376
Capitalisation	1 822 280 160,00 €
Nombre d'associés	30 235
Valeur de réalisation	730,90 €
Prix de souscription	785,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	726,12 €
Valeur ISF pour 2017*	726,12 €
Distribution de l'exercice 2016**	36,90 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,70 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	1,95 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	4,65 %
7 ans	7,43 %
10 ans	8,66 %

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

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

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

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

Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	147 297 683,74	134 203 309,15
dont loyers	78 402 263,27	75 337 973,56
Total des charges	83 261 118,74	73 745 412,18
Résultat	64 036 565,00	60 457 896,97
Dividende	75 702 670,99	68 968 460,91

	2016	2015
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	355 170 528,00	309 534 300,00
Total des capitaux propres	1 489 487 580,08	1 290 637 059,94
Immobilisations locatives	1 547 626 928,30	1 280 474 138,83

	Global 2016	Par part 2016
Autres informations		
Bénéfice	64 036 565,00	31,83*
Dividende	75 702 670,99	36,90**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 877 448 013,09	808,77
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 749 401 816,19	753,61
Valeur comptable	1 489 487 580,08	641,64
Valeur de réalisation	1 696 690 214,83	730,90
Valeur de reconstitution	1 974 071 698,14	850,39

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

** Dont 7,98 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

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	1 547 626 928,30
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(58 139 348,22)
Valeur comptable	1 489 487 580,08
Valeur comptable ramenée à une part	641,64

Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 749 401 816,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(52 711 601,36)
Valeur de réalisation	1 696 690 214,83
Valeur de réalisation ramenée à une part	730,90

Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	1 696 690 214,83
Frais d'acquisition des immeubles	128 231 153,13
Commission de souscription	149 150 330,18
Valeur de reconstitution*	1 974 071 698,14
Valeur de reconstitution ramenée à une part	850,39

* 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	298 276	12,85%
Parts retirées avec contrepartie	25 102	1,08%
Parts cédées de gré à gré	1 174	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	25 736	1,11%
Parts en attente de retrait	-	-

*NS : non significatif.

Le succès d'Épargne Foncière rencontré auprès des investisseurs s'est traduit par un volume de souscriptions supérieur à 253 millions d'euros.

Le marché des parts est donc resté totalement fluide d'autant que le nombre de parts, objet de retrait, a diminué à 25 102 parts vs 31 669 parts en 2015.

Ce niveau de capitaux disponibles a permis d'intensifier les opérations d'acquisitions immobilières diversifiées en France et en Europe (cf page suivante).

Fin décembre 2016 la capitalisation d'Épargne Foncière atteint plus de 1,8 milliard d'euros.

Évolution du patrimoine

En 2016, Épargne Foncière a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 368 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de l'ordre de 4,70 % :

- 181,5 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 186,2 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

Les investissements en direct

91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 PARIS

709 m²



Cet actif, d'une surface de 709 m², est composé de deux cellules commerciales en pied d'immeuble. Il est situé entre Bastille et Ledru Rollin, dans la partie la plus commerçante de la Rue du Faubourg Saint-Antoine, il bénéficie d'une visibilité exceptionnelle.

L'ensemble est entièrement loué à 2 locataires qui sont CAMAIEU et MUJI pour un loyer annuel de 740 k€ HT/HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 17,3 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
12/01/2016	COM	100 %	17 287 347 €

Magasin Go Sport - 3 Place de Bretagne - 44000 NANTES

3 092 m²

Situé au sein du centre-ville commerçant de Nantes, cet actif représente une surface utile de 3 092 m² à usage commercial sur 3 niveaux. Il a fait l'objet d'une rénovation complète à l'occasion de l'installation de son unique locataire, l'enseigne Go Sport, en 2012.

Le loyer annuel s'élève à 551 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 10,3 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
19/05/2016	COM	100 %	10 330 938 €



Matière Grise - 5 rue Louis-Jacques Daguerre - 35136 ST-JACQUES-DE-LA-LANDE

10 162 m²



Situé au sud-ouest de la ville, dans la ZAC de la Courrouze, au pied de la future ligne B du métro, l'immeuble bénéficie d'une grande visibilité depuis la rocade. Livré en 2011, il développe une surface utile de 10 162 m² à usage de bureaux en R+8 avec 255 emplacements de stationnements en silo.

L'actif est labellisé BBC et répond aux normes HQE. Il est loué à 100 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,7 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 26,3 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
27/05/2016	BUR	50 %	13 155 700 €

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

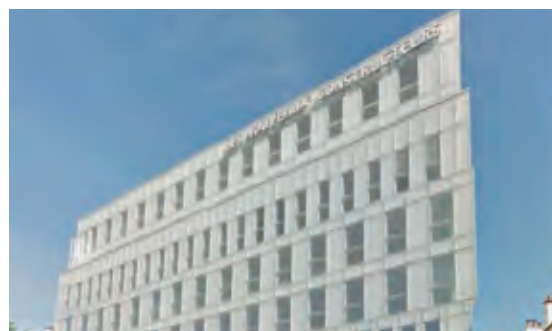
2, rue de Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET**3 644 m²**

Situé à l'angle de la rue de Villiers à proximité de Paris et de Neuilly, dans le quartier Ouest des affaires à Levallois-Perret, le bâtiment a été conçu par l'architecte Antoine Delaire. Il s'agit d'une VEFA en blanc dont la livraison est prévue en mai 2017. Le bâtiment sera certifié BBC Effnergie rénovation PEQA.

Le loyer annuel total potentiel s'élève à 1,8 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 32,1 M€ AEM*.



Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
22/07/2016	BUR	100 %	32 122 777 €

50, route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT**4 544 m²**

Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint-Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité. Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC.

L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 52,8 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
23/09/2016	BUR	30 %	15 834 998 €

Swam - 2, rue des Canoniers et avenue Le Corbusier - 59000 LILLE**5 956 m²**

Situé en face du centre commercial Euralille, l'ensemble immobilier est à équidistance des gares TGV Lille-Flandres et Lille-Europe. Ce programme urbain conçu par l'agence DE ALZUA + est développé par le promoteur NACARAT pour une livraison prévue en janvier 2019. L'actif certifié BREEAM Very Good comprend 5 956 m² de bureaux et commerces.

Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,7 M€ HT HC. Cet actif a été acquis en VEFA en blanc pour un montant de 32,7 M€ AEM*.



Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
14/11/2016	BUR	100 %	32 719 061 €

91, boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS**7 276 m²**

Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m² de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure.

Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 65,4 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
08/12/2016	BUR	60 %	39 217 426 €

Portefeuille Grand Frais - 24100 BERGERAC et 13920 SAINT-MITRE**3 846 m²**

Situé à Saint-Mitre-les-Remparts (13) et Bergerac (24), les deux actifs ouverts en 2008 sont implantés au sein de zones commerciales établies avec des enseignes nationales. Les deux commerces développent au total une surface utile de 3 846 m² dont 2 048 m² de surface de vente. Loués à Grand Frais, ils génèrent un revenu annuel de 463 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 7,7 M€ AEM*.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
14/12/2016	COM	100 %	7 736 323 €



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

Saint Ex Office - 42, chemin de l'Espeissière - 31000 TOULOUSE

3 850 m²

À 5 minutes de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, l'immeuble est situé au sein de la zone Airbus à proximité de la Rocade. Conçu par le cabinet d'architecte Vigneu & Zilio, le projet est développé par Bouygues Immobilier pour une livraison prévue en Juillet 2018.

Il représente une surface utile de 3 850 m² de bureaux certifiés HQE. Loué entièrement à IN SITU, le loyer annuel est de 659 k€ HT HC. Cet actif a été acquis en VEFA pour un montant de 10,9 M€ AEM*.



Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI
13/12/2016	BUR	100 %	10 943 000 €

* 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 m²

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 m² 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 189,8 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 de votre SCPI
29/04/2016	BUR	36 %	38 245 500 €

Via la SCI LF Voluto

Voluto - 89, avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE

8 983 m²



Situé à proximité de la Porte d'Orléans et de la Porte de Chatillon, l'immeuble s'intègre dans un secteur tertiaire établi avec notamment le Campus EverGreen du Crédit Agricole. Conçu par l'agence Haour Architectes et développé par Vinci Construction, l'opération représente 8 983 m² de bureaux livrés en juin 2015.

L'actif est loué en totalité par le Crédit Agricole pour un loyer annuel de 3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 69 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
22/12/2016	BUR	60 %	23 673 000 €

Via la SCI LF Paris Nanterre

Portefeuille Casino - 75 PARIS et 92 NANTERRE

7 792 m²

Situé dans trois quartiers résidentiels établis à Paris et 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 m². Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 45,8 M€ AEM*.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
20/12/2016	COM	60 %	27 450 000 €

* 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 des 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 7,8 millions d'euros et détient 11,49 % 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 m²

Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m² 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 « Uberseequartier » (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 m²

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 m² 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 m²



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 m² 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 m²

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 m² 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).

** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

Via la SCI LF Netherlands Office

Hollandia - Oosterdoksstraat 144 - AMSTERDAM (Pays-Bas)

9 947 m²

Situé dans le secteur « ODE », à 700 mètres de la Gare Central, l'immeuble s'inscrit dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville et qui accueille des entreprises de renom telles que Booking.com, Vodafone ou Indeed. Construit en 2007, l'actif développe une surface utile de 9 947 m² de bureaux en R+10.

Entièrement loué à TomTom, le revenu annuel est de 2,6 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 64,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
01/12/2016	BUR	30 %	14 532 600 €

Via la SCI Allgäu

Center Parcs - ALLGÄU (Allemagne)

27 500 m²

Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants.

L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m²) et 2 500 m² de Spa et commerces livrables au 2^e trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 99,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 33 %.



Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
26/10/2016	BUR	16 %	11 400 000 €

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

Les cessions de l'exercice 2016

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
19/01/16	La Chaumière de Neuilly 7, rue des Huissiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	BUR	100 %	143	143	16/06/67	327 765	830 000	830 000
17/02/16	Espace Européen d'Entreprise 2 rue de Vienne 67100 SCHILTIGHEIM	BUR	100 %	1 054	1 054	21/03/01	1 189 102	900 000	934 000
07/03/16	24 rue du Clos Feuquières 75015 PARIS	BUR	100 %	701	701	16/07/71	1 455 888	2 320 000	2 300 000
12/04/16	C. C ^{cial} Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	25 %	2 134	235	19/10/93	9 055 493	7 500 000	7 250 000
20/04/16	175 rue de l'Industrie Ville Nouvelle de Sénart 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100 %	2 979	2 979	16/12/04	3 831 302	2 560 000	2 500 000
13/05/16	Innopolis 1149 rue La Pyrénéenne 31670 LABEGE	BUR	100 %	119	119	01/06/90	98 645	89 267	112 125
25/05/16	Innopolis 1149 rue La Pyrénéenne 31670 LABEGE	BUR	100 %	95	95	01/06/90	79 155	66 209	99 990
01/06/16	Le Blaise Pascal 22 place Gadeau de Kerville 76100 ROUEN SAINT-SEVER	BUR	100 %	575	540	19/12/85	602 174	420 000	450 000
08/06/16	Innopolis 1149 rue La Pyrénéenne 31670 LABEGE	BUR	100 %	306	306	01/06/90	250 988	213 449	286 358
09/06/16	Innopolis 1149 rue La Pyrénéenne 31670 LABEGE	BUR	100 %	239	239	01/06/90	211 212	160 746	223 000

Les cessions de l'exercice 2016 (Suite)

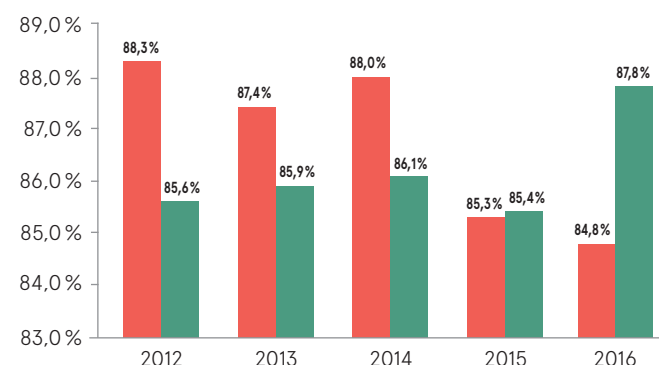
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
21/06/16	Le Montréal 18 rue de l'Amiral Cécile 76100 ROUEN SAINT-SEVER	BUR	100 %	527	-	18/05/81	475 535	485 000	450 000
24/06/16	41/43 rue des États Généraux 178000 VERSAILLES	PARK	100 %	-	-	27/11/85	116 242	-	180 000
21/07/16	Parc de l'Angevinière Bât. C 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100 %	607	-	06/12/85	562 000	600 000	564 088
21/07/16	Parc de l'Angevinière Bât. D 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100 %	995	768	09/04/86	823 225	540 000	507 679
25/07/16	2/4 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE	BUR	100 %	531	230	20/09/88	510 704	380 000	370 000
26/07/16	Héraklion La Peire 1041 route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100 %	3 113	-	26/07/88	3 224 296	4 270 000	4 110 000
26/07/16	L'Atrium 1/3 rue C ^{el} Chambonnet 69500 BRON	BUR	100 %	480	480	19/02/86	285 476	359 891	295 000
26/07/16	L'Atrium 1/3 rue C ^{el} Chambonnet 69500 BRON	BUR	100 %	193	193	18/02/86	90 538	132 022	107 000
24/10/16	L'Atrium 1/3 rue C ^{el} Chambonnet 69500 BRON	BUR	100 %	62	-	18/02/86	45 827	49 470	56 169
09/11/16	14 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100 %	90	-	26/07/07	187 004	190 000	167 765
09/11/16	44 rue de Paris 93800 EPINAY-SUR-SEINE	COM	100 %	70	-	26/07/07	148 236	150 000	132 446
18/11/16	22 rue Georges Bizet 75016 PARIS	BUR	100 %	1 223	1 223	27/02/70	2 340 092	4 800 000	6 450 000
25/11/16	L'Atrium 1/3 rue C ^{el} Chambonnet 69500 BRON	BUR	100 %	630	-	18/02/86	465 658	520 699	470 000
22/12/16	58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	COM	100 %	1 257	1 257	16/06/69	2 211 588	2 957 923	3 600 000
27/12/16	111/113, rue de Reuilly 75012 PARIS	BUR	100 %	2 197	205	14/11/02	4 169 481	8 200 000	7 650 000
30/12/16	Le Périscope 83/87 avenue d'Italie 75013 PARIS	BUR	100 %	806	-	01/03/69	1 559 616	2 320 000	2 300 000
Total				21 126	10 767		34 317 242	41 014 675	42 395 620

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

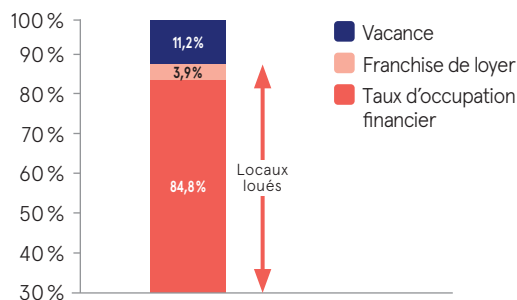
Taux d'occupation

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 annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

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, 104 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 48 742 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 77 d'entre eux, rétroactivement à 2016 pour 13 dossiers et au-delà de 2016 pour les 14 dossiers restants.

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

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Location	16 rue de Tournai 59800 LILLE	BUR	4 936	846	846 100 %	01/2016	SATT NORD.
Extension	445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	10 484	515	515 100 %	02/2016	EDF portant sa surface à 10 010 m ² .
Location	46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	10 935	747	747 100 %	02/2016	CENTREON.
Extension	Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	235	118 50 %	05/2016	AGEFI portant sa surface à 574 m ² (QP).
Extension	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	501	125 25 %	05/2016	BPCE portant sa surface à 1 355 m ² (QP).
Location	9 rue de Téhéran 75008 PARIS	BUR	893	355	355 100 %	06/2016	SCM.
Location	4/4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	06/2016	SATT LUTECH.
Location	69/75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	COM	1 952	1 952	1 952 100 %	06/2016	BASIC FIT.
Location	19 rue de Prony 75017 PARIS	BUR	346	346	346 100 %	07/2016	EVERSPEED.
Renégociation	Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 335	833	833 100 %	10/2016	LOSBERGER.
Location	38/40 rue de Bassano 75008 PARIS	BUR	1 214	281	281 100 %	11/2016	KUWAIT AIRWAYS CORPORATION.
Location	116/120 rue de la Tour 75016 PARIS	BUR	309	309	309 100 %	12/2016	AGENCE MARTINGALE.
Location	178 rue de Courcelles 75017 PARIS	BUR	285	285	285 100 %	12/2016	SQUARENESS.
Location	Les Hauts de Rieuville 42 avenue du Pdt Kennedy 28110 DREUX	COM	5 718	5 206	5 206 100 %	12/2016	BASIC FIT.
Location	Le Chevaleret 83/85 bd Vincent Auriol 75013 PARIS	BUR	3 170	634	634 100 %	12/2016	UNITY TECHNOLOGIES.
Location	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 924	481 25 %	01/2017	POLE EMPLOI. Bail civil 6/9 ans.

* Quote-part détenue par la SCPI.

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

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 421	1 330	532 40%	06/2017	SANTECLAIR, extension portant sa surface à 1 714 m ² (QP) pour 6 ans de bail ferme restant à courir.
Location	Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35%	08/2017	IFPASS. Bail 6/9 ans + franchise 12 mois.
Location	Ô'Saône 4 quai des Etroits 69005 LYON	BUR	10 325	4 620	4 620 100%	- 06/2016 - 12/2016	- 3 906 m ² GFI INFORMATIQUE au global (bail 06/2016 + extension de 597 m ² pour 01/2017). - 714 m ² EXPERBUY.
Renégociation	11 avenue Francois Mitterrand 56700 HENNEBONT	COM	4 177	4 177	4 117 100%	11/2016	Maintien en place des 3 locataires avec modification de la répartition de leurs surfaces (HENNEBIHAN, PHARMACIE DE LA REPUBLIQUE et LUNA).
Renégociation	L'Escadrille- 18 Av. Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	BUR	1 941	1 941	1 941 100%	12/2016	ADP GSI France.
Renégociation	Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 605	911 35%	01/2017 et 07/2017	TELEPERFORMANCE. Maintien en place sur 6/9 ans avec réduction de surface.
Renouvellement	Millenaire - Bât. 24/26/28/33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	9 180	827	827 100%	03/2016	SOPRA.
Renouvellement	Parc du Sans Souci 5 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	ACT	1 811	1 811	1 811 100%	06/2016	STANLEY BLACK & DECKER, congé au 14/06/2017 différé au 30/06/2018. Arbitrage prévu.
Renouvellement	Axialys 1 276 avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	1 406 13%	07/2016	RANDSTAD, 9 ans ferme.

* Quote-part détenue par la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date effet	Locataires
1/3 rue Bellini 92800 PUTEAUX	BUR	2 153	2 153	2 153 100 %	12/2015	Congé ORPEA.
Building Est Parisien 46/48 rue de Lagny 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	BUR	2 220	499	499 100 %	12/2015	Congé OGIF.
Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 335	2 447	2 447 100 %	12/2015 09/2016 09/2016 09/2016 02/2016 07/2016	- 509 m ² Globalia Résiliation amiable. - 953 m ² ELIOR Résiliation amiable. - 529 m ² SHELTERS Résiliation amiable. - 201 m ² congé SOLTHIS. - 204 m ² congé SNCF. - 51 m ² résiliation NEXITY.
809 route de Nice RN 7 - Les Breguières 06600 ANTIBES	COM	3 226	3 226	3 226 100 %	01/2016	Congé SANDIMO. Reloués à Carrefour 08/2016
Le Chevaleret 83/85 boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	BUR	3 170	803	803 100 %	01/2016	Congé ROTTAPHARM.
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35 %	03/2016	Résiliation ERMEWA.
4/4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	BUR	852	800	800 100 %	05/2016	Congé SOLUTEC.
L'Atrium 1/3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON BRON	BUR	692	480	480 100 %	07/2016	Fin de dérogatoire MASTORE. Derniers lots vendus en octobre et novembre 2016.
Europarc Pichaury - Bât. B8 1330 rue G. Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	969	969	969 100 %	08/2016	PYTHEAS. Résiliation amiable.
46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	10 935	4 082	4 082 100 %	09/2016	Congé ELIOR.
Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	BUR	2 571	2 571	2 571 100 %	10/2016	Congé AKKA.
Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-St-MARTIN	BUR	2 835	882	882 100 %	12/2016	Reduction surface OPEN.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

	1T2016 (m ²)	2T2016 (m ²)	3T2016 (m ²)	4T2016 (m ²)	TOTAL 2016 (m ²)
Solde de l'activité locative	3 674	366	3 406	6 240	13 686
Surface acquise vacante		(1 638)			(1 638)
Surface vendue vacante	1 899	4 260	1 189	2 906	10 254
Solde vacant en fin de période	69 335	66 347	61 752	52 706	52 706

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 52 706 m² (73 009 m² fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	12 159 m ²	soit 23,1%
Île-de-France	17 464 m ²	soit 33,1%
Régions	23 083 m ²	soit 43,8%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer annuel potentiel de 11,8 millions d'euros par an.

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

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
Le Print 6/6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	BUR	8 398	5 005	5 005 100 %	Immeuble livré fin septembre 2015. 3 393 m ² loués pour 6 mois. Marques d'intérêts pour tout ou partie.
46/52 rue Albert 75013 PARIS	BUR	10 935	4 799	4 799 100 %	Départ d'ELIOR fin 09/2016. Travaux de rénovation en cours sur 4 189 m ² .
Ô'Saône 4 Quai des Etroits 69005 LYON	BUR	10 325	5 695	5 695 100 %	Un espace restauration a été créé au RDC. Bail en cours de signature pour 1 644 m ² .
1/3 rue Bellini 92800 PUTEAUX	BUR	2 153	2 153	2 153 100 %	Arbitrage en cours d'étude.
Dessous des Berges 58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 335	1 419	1 419 100 %	Travaux de rénovation sur une partie des locaux avec 2 baux en cours de signature. Reste 1 106 m ² de bureaux vacants dont 406 m ² en cours de négociation.
25 rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	BUR	2 473	2 473	2 473 100 %	Sous promesse de vente. Signature de l'acte décalée mi 2017.
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35 %	Bail signé pour la totalité avec travaux - effet 08/2017 avec IFPASS.
50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY LES AUBRAIS	COM	4 623	4 623	4 623 100 %	Acquisition de 100% du site fin mars 2016. Négociation en cours avec grande enseigne de bricolage.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 17 374 m², soit 3,28 % de la surface en exploitation (530 119 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date effet	Commentaires
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	BUR	10 851	2 607	1 564 60 %	06/2017	SONY EUROPE. Réduction de surface.
50 avenue des Champs-Élysées 75008 PARIS	BUR	1 711	1 014	1 014 100 %	12/2016	OCTO-TECHNOLOGY départ au 31/12/2016. - 364 m ² reloués effet 05/2017 (date fin travaux de rénovation). - En cours de finalisation : 494 m ² à Gaumont (base vie chantier de transformation de cinéma).
Tour Montparnasse - 13 ^{ème} Ét. 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 739	1 487	1 487 100 %	- 04/2017 - 05/2017	- 655 m ² ARYSTA. - 831 m ² ILEOS. Maintien en place pour 1 an supplémentaire.
Dessous des Berges 58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	BUR	9 335	1 165	1 165 100 %	04/2017	LOGWARE INFORMATIQUE.
2 rue de la Vallée ZAC du Saule Gaillard 54390 FROUARD	BUR	2 540	2 540	2 540 100 %	12/2016	WALMI.
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	BUR	9 422	3 394	1 358 40 %	02/2017	VSC TECHNOLOGIES.
Parc du Sans Souci 5 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	ACT	1 811	1 811	1 811 100 %	06/2017	STANLEY BLACK & DECKER congé au 14/06/2017 différé au 30/06/2018. Arbitrage prévu.
84/92 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	447	447	447 100 %	12/2016	BOBOIS D'AUJOURD'HUI.
Atrium Part Dieu 107-109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	16 812	409 10 %	- 01/2017 - 12/2016 - 04/2017	- 207 m ² POLE EMPLOI. - 105 m ² VILLE DE LYON. - 97 m ² ENEDIS. Totalité des locaux reloués à CARSAT 07/2017.

* Quote-part de la SCPI.

● Contentieux

Les procédures judiciaires ont été poursuivies au cours de l'exercice et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances. Une reprise de la provision a été réalisée pour 526 660,74 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 911 048,94 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 384 388,20 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 407 567,63 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision significative, il convient de rappeler le litige opposant depuis plusieurs années la SCPI à son ancien locataire Art Événement dans l'immeuble 46 rue de Seine à Paris, qui avait fait l'objet d'une provision pour risque à hauteur de 300 000,00 euros.

Le jugement du 19 février 2015 qui avait rejeté la demande d'indemnisation du locataire (1,7 million d'euros au titre de la perte d'exploitation) étant devenu définitif, a permis la reprise de la provision pour risque.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une dotation à une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le contentieux opposant la SCPI à son locataire KORDA qui, prétextant ne pas avoir été informé de la capacité d'accueil des locaux situés à Paris 8^{ème}, rue Lord Byron, a sollicité une indemnisation correspondant à une réduction de 25 % de son loyer depuis 2014, date de prise d'effet du bail, et une franchise complémentaire de 4 mois de loyer, soit un montant total de l'ordre de 183 000,00 euros. La procédure judiciaire est actuellement en cours devant le tribunal de grande instance de Paris.

● 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	7 687 579,81
Provisions pour travaux au 31 décembre	5 427 746,86

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
83/85 boulevard Vincent Auriol PARIS	Appels de fonds syndic sur travaux électriques, GTB, de remplacement CVC et SSI	582 853,68
4 rue Firmin Gillot PARIS	Appels de fonds syndic sur travaux peinture et réfection parkings	282 350,60
13 avenue du Professeur J. Rouxel CARQUEFOU	Remplacement des installations CVC	236 926,02
58 A rue du Dessous des Berges PARIS	Appels de fonds syndic sur travaux d'amélioration sécurité incendie Réfection des parties communes, sanitaires et circulations	214 210,01
20 rue Lavoisier Inovalée MONTBONNOT ST- MARTIN	Réfection des installations CVC	166 662,63

Travaux de remise en état locatif

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo LEVALLOIS-PERRET	Participation aux travaux d'aménagement de SOFIBEL et de FUTURAMEDIA Remise en état des lots ex ANTS et des lots ex BINCKBANK	306 590,76
37-39 rue Saint Sébastien PARIS	Remise en état des lots ex MINISTERE DE LA JUSTICE	140 662,27
Le Chevaleret 83/85 boulevard Vincent Auriol PARIS	Remise en état des locaux ex ROTTAPHARM	135 984,70
178 rue de Courcelles PARIS	Rénovation complète du plateau de bureaux pour relocation à SQUARENESS	115 198,80
Le Stratège - 348 avenue du Prado MARSEILLE	Remise en état pour relocation à PHARMABEST et FRANCHINI	112 416,50

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
168 rue d'Arnage LE MANS	Extension de la surface de vente du Carrefour Market	984 181,80
16 rue de Tournai LILLE	Restructuration	711 789,59
172/174 rue de la République PUTEAUX	Restructuration	33 912,83
12 avenue Henri Planchet VEAUCHE	Extension de la surface de vente du Carrefour Market	3 819,77
445 rue André-Marie Ampère AIX-EN-PROVENCE	Régularisation TVA sur appel de fonds restructuration	(124 607,82)

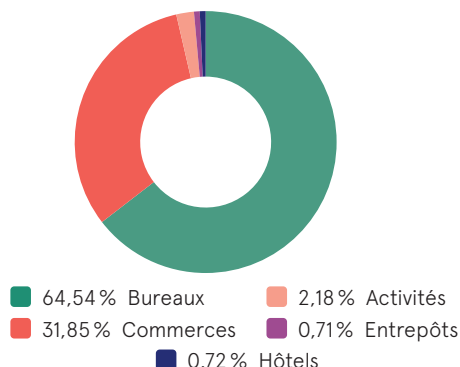
Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Épargne Foncière s'élève au 31 décembre 2016 à 1 877 448 013,09 euros, dont 1 563 052 664,17 euros d'actifs détenus en direct et 314 395 348,92 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 3,09 % par rapport à l'exercice précédent.

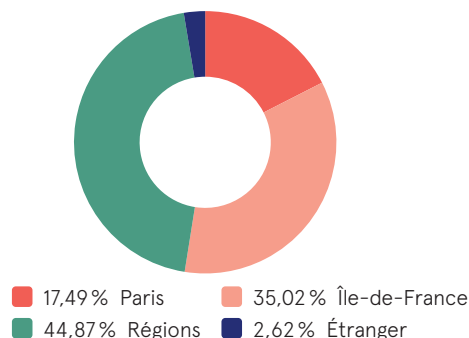
● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016 la surface du patrimoine patrimoine acquis (VEFA inclus) d'Épargne Foncière est de 552 891 m².

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



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



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

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Hôtels	Total (euros)	Total (%)
Paris	462 273 186,33	137 148 000,00	2 700 000,00	325 000,00		602 446 186,33	32,09 %
Île-de-France	633 394 969,48	126 010 108,36	9 150 000,00	5 030 000,00		773 585 077,84	41,20 %
Régions	306 822 000,00	130 776 500,00	3 840 000,00			441 438 500,00	23,51 %
Étranger	44 714 248,92				15 264 000,00	59 978 248,92	3,19 %
TOTAL (euros)	1 447 204 404,73	393 934 608,36	15 690 000,00	5 355 000,00	15 264 000,00	1 877 448 013,09	
Total 2015	1 177 457 788,97	330 687 602,32	15 940 000,00	5 340 000,00		1 529 425 391,29	
TOTAL (%)	77,08 %	20,98 %	0,84 %	0,29 %	0,81 %	100,00 %	100,00 %

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

SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier a permis la mise en 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		1 749,40
Capitalisation au 31 décembre 2015		1 557,79
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	233,67
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	11,89 %	185,20
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondéré 6, 3 ans)	7,97 %	124,14
- Dont découverts bancaires	0,00 %	0,00
- Dont opération immobilières en VEFA	3,92 %	61,06

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 105 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

Prix de souscription

Il a été décidé d'augmenter le prix de souscription des parts nouvelles émises à compter de 4 janvier 2016 à 785,00 euros, au lieu de 770,00 euros.

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à la décision des associés en date du 8 juillet 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° 16-17 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte^(a), dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économies 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^(b), 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^(c).

Ce suivi des 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)^(d) 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

Énergie - Eau - Déchets

422

kwhep/m²SU.an

Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

429 kWhep/M²SU.an
Évaluation de l'OID*.

21

kgéqCO₂/m².an

Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

21 kgéqCO₂/m².an
Évaluation de l'OID*.

33 %

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets

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.

Mobilité

65 %

des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.

*+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.*

30 %

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

*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 ***.*

SOCIAL

Confort & Bien-Être

21 %

des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.

*+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.*

53 %

des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.

*+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.*

53 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

*+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.*

Services

53 %

des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.

*+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.*

28 %

des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.

*20 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.*

GOVERNANCE

Engagement & Transparence

Le groupe La Française est signataire des PRI.

Voir page 20 (d).

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires.

Voir page 20 (b).

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPI**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).

Ressources & gestion des risques

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.

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.

* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m²

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

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

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

Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

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

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

Accès à l'information

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

Suivi et gestion des risques auxquels la SCPI est exposée

Profil de risque

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

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

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

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

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

Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Dans ce cadre, la société de gestion a appliqué sa procédure de gestion des Conflits d'Intérêts, ayant ainsi permis en 2016 l'acquisition du bien 92 Bd Saint-Michel Paris 5^{ème}.

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 ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2012	211 895 973,00	61 444 985,00	1 384 941	24 902	4 608 376,11	755,00
2013	238 977 432,00	133 637 265,00	1 561 944	26 201	11 936 725,14	755,00
2014	262 615 320,00	116 644 480,00	1 716 440	27 461	11 481 459,68	755,00
2015	309 534 300,00	236 128 200,00	2 023 100	28 933	19 538 499,75	770,00
2016	355 170 528,00	234 146 660,00	2 321 376	30 235	19 038 885,02	785,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée ⁽¹⁾ au 1 ^{er} janvier (euros)	750,00	755,00	755,00	770,00	785,00 ⁽⁵⁾
Dividende versé au titre de l'année ⁽²⁾ (euros)	40,08	40,08	40,08	38,52	36,90
<i>dont distribution de report à nouveau</i>			0,82%		
<i>dont distribution de réserves de plus-values</i>	6,89%	7,78%	10,03%	13,55%	21,63%
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	5,32%	5,31%	5,31%	5,00%	4,70%
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾ (euros)	4,85	5,21	4,59	5,61	7,86

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

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

(5) À partir du 04/01/2016.

Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	12 374	1,12%	1 semaine	7 977*	41 591,62
2013	33 800	2,86%	1 mois	-	40 013,96
2014	48 267	2,81%	1 mois	-	40 716,94
2015	31 669	1,85%	1 mois	-	39 070,02
2016	25 102	1,24%	1 mois	-	37 213,64

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

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	50,94	97,80	50,34	98,17	46,68	96,38	45,57	97,15	42,69	98,01
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,49	0,93	0,62	1,21	1,31	2,70	0,71	1,51	0,38	0,88
Produits divers	0,66	1,27	0,32	0,62	0,44	0,92	0,63	1,35	0,48	1,10
TOTAL DES REVENUS	52,09	100,00	51,27	100,00	48,43	100,00	46,91	100,00	43,55	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	4,94	9,48	4,81	9,38	4,39	9,07	4,03	8,59	3,98	9,13
Autres frais de gestion*	0,70	1,35	0,56	1,09	1,15	2,38	0,40	0,84	0,37	0,85
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,27	0,52	0,27	0,53	0,25	0,51	0,19	0,41	0,07	0,15
Charges immobilières non récupérées	4,19	8,05	4,39	8,56	3,88	8,02	4,12	8,79	3,81	8,76
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	10,11	19,40	10,03	19,57	9,67	19,98	8,74	18,63	8,23	18,89
Amortissements nets										
- patrimoine	0,04	0,08	0,04	0,07	0,03	0,07	0,03	0,06	0,04	0,09
- autres (charges à étaler)	0,12	0,23	0,10	0,20	0,08	0,16	0,05	0,11	0,05	0,11
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	3,49	6,71	4,03	7,86	3,23	6,67	3,50	7,47	3,30	7,58
- dotation nette aux autres provisions**	0,09	0,18	0,09	0,17	(0,32)	(0,66)	0,31	0,65	0,10	0,24
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	3,74	7,19	4,26	8,30	3,02	6,24	3,89	8,30	3,49	8,01
TOTAL DES CHARGES	13,85	26,59	14,29	27,87	12,70	26,21	12,63	26,93	11,72	26,89
RÉSULTAT	38,24	73,41	36,98	72,13	35,73	73,79	34,28	73,07	31,83	73,10
Variation du report à nouveau	0,47	0,90	0,13	0,25	(0,11)	(0,23)	1,16	2,47	2,74	6,29
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	76,95	40,08	78,17	40,08	82,76	38,52	82,11	36,90***	84,73
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,87	76,54	39,86	77,74	39,60	81,77	38,24	81,51	36,76	84,41

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

*** Dont 7,98 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	1 342 964 970,65	234 146 660,00	1 577 111 630,65
Cessions d'immeubles	285 695 332,10	34 410 582,30	320 105 914,40
Plus et moins-values sur cessions	10 594 347,98	(10 567 089,48)	27 258,50
Réévaluations	24 267 461,55	(1 329 908,86)	22 937 552,69
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(98 548 074,58)	(30 283 208,57)	(128 831 283,15)
Achats d'immeubles	(1 495 432 954,31)	(177 968 302,85)	(1 673 401 257,16)
Achats de parts de sociétés immobilières	(73 022 949,00)	(123 109 536,08)	(196 132 485,08)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(3 481 865,61)	(74 700 803,54)	(78 182 669,15)

* Depuis l'origine de la société.

Déclaration fiscale

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

Les revenus de la SCPI Épargne Foncière sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne et Pays-Bas 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 ;
- les revenus fonciers générés aux Pays-Bas donnent lieu à un impôt prélevé aux Pays-Bas et sont exonérés en France. Toutefois, ils doivent être pris en compte pour le calcul du taux d'imposition applicable aux autres revenus du foyer fiscal (taux effectif) et déclarés à l'administration fiscale en France ;
- 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 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	95 450 292
Autres charges déductibles	24 933 173
Intérêts d'emprunt	1 987 339
Revenu net	68 529 780
Soit par part pleine jouissance	34,07
Revenu Financier	
Revenu	732 673
Soit par part pleine jouissance	0,36
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,22
Revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	1 245 428

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	70 820 355,00
Réintégration	2 354 236,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	12 892 264,00
Résultat fiscal	60 282 327,00
* Plus ou moins-values comptables comprises.	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	70 820 355,00
Réintégration	2 354 236,00
Déduction	1 542 206,00
Résultat fiscal	71 632 385,00
* Plus ou moins-values comptables comprises.	

Informations sur les délais de paiement (en euros)

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

Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2016							
Fournisseurs	1 939 343,16						1 939 343,16 *
Fournisseurs d'immobilisations						51 173 357,12	51 173 357,12 **
Total à payer	1 939 343,16					51 173 357,12	53 112 700,28
Échéances au 31/12/2015							
Fournisseurs	1 538 345,73						1 538 345,73
Fournisseurs d'immobilisations						17 594 850,33	17 594 850,33
Total à payer	1 538 345,73					17 594 850,33	19 133 196,06

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

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



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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses 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. Modifications 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 tout moment à 20% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts, existant, 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 plafonds 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 cinquième alinéa de l'article 15 :

« [...] La Société de Gestion peut, au nom de la Société, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et contracter des emprunts 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.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L 214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...] »

Corrélativement à la modification des statuts, et 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 RGAMF, le montant de l'endettement fixé 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 26 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 « primes d'émission ».

Nouvelle version :

Article 26 : 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. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut 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.**

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

Précision relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article 13 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 13-3. des statuts sera rédigé comme suit :

Nouvelle version :

Article 13 : Transmission des parts - Nantissement

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, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, de la SCPI Épargne Foncière.

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

Capital et marché des parts

Le succès rencontré par notre SCPI Épargne Foncière ne s'est pas démenti au cours de l'année 2016. La collecte s'est ainsi élevée à 253 851 730 euros, dont 19 705 070 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 234 146 660 euros correspondant à la souscription de 298 276 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 309 534 300 euros en début d'année, était ainsi porté à 355 170 528 euros au 31 décembre 2016. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 822 280 160 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

Patrimoine

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 26 arbitrages intervenus, qui ont permis à la SCPI, pour un montant global de 42,4 millions d'euros, de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 49 %.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2016, lesquelles acquisitions représentent 17 investissements réalisés pour un montant total immobilier actes en mains de 368 millions d'euros. 186 millions d'euros ont été réalisés via l'investissement dans 6 actifs correspondant à des apports en capital dans des SCI constituées en commun avec d'autres SCPI du Groupe La Française. Ces investissements, réalisés en indirect par lesdites SCI ont été effectués via un apport en capital de 123 millions d'euros et ont porté notamment sur les actifs suivants :

- un immeuble entièrement rénové et loué situé dans un quartier très vivant du 12^{ème} arrondissement de Paris « Le Carré Daumesnil », acquis via un apport en capital dans la SCI LF Carré Daumesnil. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient désormais 36 % du capital de cette SCI.
- 250 cottages et un SPA situés dans un village de vacances livrable au 2^{ème} trimestre 2019, acquis via un apport en capital dans la SCI Allgäu. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient désormais 16 % du capital de cette SCI.
- Un portefeuille de magasins de l'enseigne CASINO situés à Paris et Nanterre acquis via un apport en capital à la SCI LF Paris Nanterre. À l'issue de cette opération, notre SCPI détient désormais 60 % 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.

Valeur du patrimoine et valeur de la part

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2016, à 1 749 401 816,19 euros, dont 186 349 152,02 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À patrimoine identique, la valeur vénale du patrimoine enregistre une variation de 3,09 % par rapport à l'exercice précédent. Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 850,39 euros pour 844,48 euros en 2015.

Gestion locative

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier du patrimoine a légèrement baissé pour s'établir à 84,8 % contre 85,3 % en 2015.

Comptes sociaux

Notre réunion du 7 mars 2017, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2016 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Le résultat de l'exercice enregistre une progression de 5,92 % par rapport au résultat de l'exercice 2015. En raison, toutefois, de l'incidence de l'augmentation du capital, ce résultat, ramené à une part, ressort en retrait de 7,70 % par rapport à l'exercice 2015 pour s'établir à 31,83 euros. La distribution a été baissée à 36,90 euros par part, dont 7,98 euros prélevés sur les réserves de la SCPI.

Perspectives 2017

Pour 2017, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 32,66 euros par part et une distribution qui, en raison de la diminution du résultat par part, serait ramenée à 35,64 euros nécessitant un prélèvement sur les réserves.

Conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

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

Assemblée générale extraordinaire

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du plafond 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 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.

Au cours des débats qui ont eu lieu au sein du conseil concernant la faculté d'emprunt de la SCPI, considérant les taux pratiqués actuellement et l'effet de levier qui en résulte, les membres du conseil ont fortement recommandé d'utiliser la faculté d'emprunt jusqu'au taux de 20 %.

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées.

Projets de résolutions

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 7 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.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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



TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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 355 170 528,00 euros et un bénéfice net de 64 036 565,00 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 64 036 565,00 euros qui, augmenté du report à nouveau, soit 12 730 423,94 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 76 766 988,94 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 58 524 567,55 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 18 242 421,39 euros.

Troisième résolution

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

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

- valeur comptable :
1 489 487 580,08 euros, soit 641,64 euros par part ;
- valeur de réalisation :
1 696 690 214,83 euros, soit 730,90 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
1 974 071 698,14 euros, soit 850,39 euros par part.

Quatrième résolution

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes.

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 « 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 – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

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

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

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 17 178 103,44 euros.

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.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2016 à 1 075 426,00 euros, soit 0,68 euro par part.

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 du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à hauteur de 1 372 069,60 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

Neuvième résolution

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



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 13 – 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 remplacer, suite à la mise à jour du Code civil, la référence à l'article 2078 du Code civil relatif au nantissement des parts sociales par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code, et de modifier corrélativement le dernier alinéa « 3. Nantissement » de « l'article 13 : Transmission des parts – Nantissement » comme suit :

Article 13 : Transmission des parts – Nantissement

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^{er} 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 pour 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 politique de recours au financement bancaire et de l'article 15 « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts – 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 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

Article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion
Ancienne rédaction :

« [...] 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 :

« [...] 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. [...] 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. [...] »**

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 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 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 Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF), le montant de l'endettement fixé 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 payables à terme. »

Troisième résolution

Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article 26 « 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 26 : Répartition des résultats » comme suit :

Article 26 – Répartition des résultats

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

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. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut 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 (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

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
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 547 626 928,30	1 749 401 816,19	1 280 474 138,83	1 465 351 760,70
Droits réels (Bail emphytéotique)	1 133 026,08			
Terrains et constructions	1 253 081 952,15	1 467 142 664,17	1 184 385 372,90	1 371 528 031,29
Constructions sur sol d'autrui	15 716 826,03	16 300 000,00	348 300,31	445 000,00
Immobilisations corporelles en cours	81 538 738,50	79 610 000,00	22 602 800,00	21 620 000,00
Autres immobilisations locatives	23 900,46		114 716,62	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	196 132 485,08	186 349 152,02	73 022 949,00	71 758 729,41
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(6 170 503,86)	(742 757,00)	(5 026 646,22)	(920 878,77)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(2 828 721,36)		(1 504 702,05)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices	(2 599 025,50)		(2 601 065,40)	
Autres provisions pour risques et charges	(742 757,00)	(742 757,00)	(920 878,77)	(920 878,77)
TOTAL I	1 541 456 424,44	1 748 659 059,19	1 275 447 492,61	1 464 430 881,93
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	536 647,88	536 647,88	547 479,60	547 479,60
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	536 647,88	536 647,88	547 479,60	547 479,60
Créances	33 548 778,25	33 548 778,25	16 457 056,34	16 457 056,34
Locataires et comptes rattachés	7 073 658,46	7 073 658,46	5 333 537,78	5 333 537,78
Provisions pour dépréciation des créances	(2 407 567,63)	(2 407 567,63)	(2 023 179,43)	(2 023 179,43)
Créances fiscales et sociales	14 647 760,91	14 647 760,91	7 144 867,72	7 144 867,72
Fournisseurs et comptes rattachés	3 760 526,10	3 760 526,10	4 237 752,70	4 237 752,70
Autres créances	10 474 400,41	10 474 400,41	1 764 077,57	1 764 077,57
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	39 135 243,49	39 135 243,49	73 319 448,58	73 319 448,58
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	39 135 243,49	39 135 243,49	73 319 448,58	73 319 448,58
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(125 311 790,78)	(125 311 790,78)	(75 192 905,36)	(75 192 905,36)
Dettes financières	(13 505 876,14)	(13 505 876,14)	(13 561 499,77)	(13 561 499,77)
Dettes d'exploitation	(12 990 103,38)	(12 990 103,38)	(9 255 300,47)	(9 255 300,47)
Dettes diverses	(98 815 811,26)	(98 815 811,26)	(52 376 105,12)	(52 376 105,12)
TOTAL III	(52 091 121,16)	(52 091 121,16)	15 131 079,16	15 131 079,16
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	136 286,74	136 286,74	59 217,34	59 217,34
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(14 009,94)	(14 009,94)	(729,17)	(729,17)
TOTAL IV	122 276,80	122 276,80	58 488,17	58 488,17
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 489 487 580,08		1 290 637 059,94	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 696 690 214,83		1 479 620 449,26

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

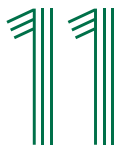
Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
Capital	309 534 300,00		45 636 228,00	355 170 528,00
Capital souscrit	309 534 300,00		45 636 228,00	355 170 528,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	457 099 301,40		158 227 223,43	615 326 524,83
Prime d'émission	529 605 324,25		188 510 432,00	718 115 756,25
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(72 506 022,85)		(30 283 208,57)	(102 789 231,42)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	476 480 375,70			476 480 375,70
Prime de fusion	502 522 427,43			502 522 427,43
Prélèvement sur prime de fusion	(26 042 051,73)			(26 042 051,73)
Écart de réévaluation	24 267 461,55		(1 329 908,86)	22 937 552,69
Écart de réévaluation	24 764 637,06		(1 377 490,72)	23 387 146,34
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation	(497 175,51)		47 581,86	(449 593,65)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	10 594 347,98		(10 567 089,48)	27 258,50
Réserves	1 302 918,97			1 302 918,97
Fonds de réinvestissement	1 302 918,97			1 302 918,97
Report à nouveau	9 308 336,28	2 050 018,06	1 372 069,60	12 730 423,94
Résultat de l'exercice	2 050 018,06	(2 050 018,06)	5 511 997,45	5 511 997,45
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	60 457 896,97	(60 457 896,97)	64 036 565,00	64 036 565,00
Acomptes sur distribution	(58 043 017,63)	58 043 017,63	(58 333 092,20)	(58 333 092,20)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(364 861,28)	364 861,28	(191 475,35)	(191 475,35)
TOTAL GÉNÉRAL	1 290 637 059,94		198 850 520,14	1 489 487 580,08

(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	35 996 996,03	36 034 092,11
Charges ayant leur contrepartie en produits	21 140 084,27	20 071 166,17
Charges d'entretien du patrimoine locatif	200 355,63	569 891,61
Grosses réparations et travaux exceptionnels	5 317 536,47	8 011 418,89
Charges immobilières non récupérables	9 339 019,66	7 381 615,44
Charges locatives non récupérables	2 607 988,91	1 597 695,08
Charges locatives sur locaux vacants	3 610 813,90	3 434 879,96
Autres charges immobilières non récupérables	3 120 216,85	2 349 040,40
CHARGES D'EXPLOITATION	47 251 321,39	37 658 024,72
Diverses charges d'exploitation	29 451 954,94	26 633 248,57
Rémunération de la société de gestion	7 999 056,39	7 108 471,24
Honoraires	280 632,11	253 034,16
Autres services extérieurs	357 596,52	318 812,14
Impôts, taxes et versements assimilés	35 571,21	68 906,83
Autres charges	20 779 098,71	18 884 024,20
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 877 220,63	3 820 985,37
Dotations aux provisions d'exploitation	7 922 145,82	7 203 790,78
Provisions pour créances douteuses	911 048,94	781 838,97
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	6 639 515,88	6 181 670,62
Provisions pour risques et charges	371 581,00	240 281,19
CHARGES FINANCIÈRES	916,99	52 930,88
CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 884,33	364,47
TOTAL DES CHARGES	83 261 118,74	73 745 412,18
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	64 036 565,00	60 457 896,97
TOTAL GÉNÉRAL	147 297 683,74	134 203 309,15
PRODUITS	31/12/2016	31/12/2015
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	107 819 657,10	101 050 752,25
Produits de l'activité immobilière	99 542 347,54	95 409 139,73
Loyers	78 402 263,27	75 337 973,56
Charges facturées	21 140 084,27	20 071 166,17
Produits des activités annexes	813 902,84	601 411,89
Revenus des titres immobilisés	7 463 406,72	5 040 200,63
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	38 552 325,64	31 391 832,51
Reprises d'amortissements d'exploitation	9 702 956,27	3 676 645,46
Reprises de provisions d'exploitation	6 393 899,98	8 491 847,23
Provisions pour créances douteuses	526 660,74	480 428,34
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 317 536,47	8 011 418,89
Provisions pour risques et charges	549 702,77	
Transfert de charges d'exploitation	22 455 469,39	19 223 339,82
PRODUITS FINANCIERS	774 397,87	1 247 829,29
Produits financiers	774 397,87	1 247 829,29
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	151 303,13	512 895,10
Produits exceptionnels	151 303,13	512 895,10
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	147 297 683,74	134 203 309,15



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) fixées par le Code monétaire et financier, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Dérogations

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

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation ou toutes autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

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

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ».

Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

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

- soit des parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

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

Prélèvement sur la prime d'émission

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

Provisions pour dépréciation de créances

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant H.T. diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine.

Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2016, pour un montant total de 1 520 497,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 075 426,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 445 071,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

Valeur vénale des immeubles locatifs

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'Autorité des Marchés Financiers (A.M.F) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'A.M.F et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2016 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

Valeur vénale au 31 décembre 2016 des immeubles locatifs : 1 877 448 013,09 euros.

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'élève à 2 828 721,36 euros.

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

À ce titre, les travaux lancés pour la remise en état des locaux dans le but de les remettre à la disposition d'un nouveau locataire, concernant en général la réfection des peintures, sols souples, cloisonnement, faux plafonds et électricité et dont la prévisibilité n'excède pas deux années ont fait l'objet d'une dotation spécifique de 1 600 000,00 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour travaux de remise en état locatif s'élève à 2 599 025,50 euros.

Valeur des terrains

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

Tableaux chiffrés (en euros)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux*	965 166 867,10	1 107 439 155,81	902 307 269,83	1 030 772 828,97
Locaux d'activité	11 174 706,96	15 690 000,00	11 225 523,29	15 940 000,00
Commerces*	288 217 811,74	354 958 508,36	265 916 570,39	319 920 202,32
Entrepôts	5 396 318,92	5 355 000,00	5 399 026,32	5 340 000,00
TOTAL	1 269 955 704,72	1 483 442 664,17	1 184 848 389,83	1 371 973 031,29
Immobilisations en cours				
Bureaux	81 538 738,50	79 610 000,00	22 602 800,00	21 620 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	81 538 738,50	79 610 000,00	22 602 800,00	21 620 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	196 132 485,08	186 349 152,02	73 022 949,00	71 758 729,41
TOTAL GÉNÉRAL	1 547 626 928,30	1 749 401 816,19	1 280 474 138,83	1 465 351 760,70

* La propriété située 66 rue du Président Herriot à Lyon a fait l'objet d'un reclassement en 2016 de Bureaux en Commerces suite à la vente de tous les bureaux.

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Droits réels

Solde Droits réels au 31/12/2015	0,00
Acquisitions Emphytéose	1 140 000,00
LEVALLOIS PERRET - 62 à 72 rue de Villiers	1 140 000,00
Solde Droits réels au 31/12/2016	1 140 000,00

Amortissements des Droits Réels

Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2015	0,00
Dotations de l'exercice	6 973,92
Reprises de l'exercice	
Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2016	6 973,92
Solde net des Droits réels au 31/12/2016	1 133 026,08

Terrains et constructions

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	1 184 733 673,21
Acquisitions	116 315 133,58
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	862 705,58
PARIS - 91/93 Rue du Faubourg Saint-Antoine	15 820 000,00
NANTES - 3 Place de Bretagne	9 670 000,00
SAINT-JACQUES DE LA LANDE - 5 rue Louis-Jacques Daguerré	13 150 000,00
BOULOGNE-BILLANCOURT - 48/50 Route de La Reine - Bât. 1	15 606 114,00
PARIS - 91 boulevard Saint Michel	36 600 000,00
SAINT-MITRE LES REMPARTS - Magasin Grand Frais	3 540 044,00
BERGERAC - Route de Bordeaux	3 621 270,00
BORDEAUX - Rue Lucien Faure	15 445 000,00
FLEURY-LES-AUBRAIS - 50/52 rue André Dessaux	2 000 000,00
Cessions	(34 080 088,87)
FONTENAY-SOUS-BOIS - 12 rue de La Mare à Guillaume	(8 725 000,00)
PARIS - 111/113 rue de Reuilly	(4 169 481,00)
SAVIGNY-LE-TEMPLE - 175 rue de L'Industrie	(3 831 302,20)
VALBONNE - 1041 Route des Dolines	(3 224 296,00)
PARIS - 22 rue Georges Bizet	(2 340 092,00)
SAINT-HERBLAIN - 15 boulevard Marcel Paul - Parc de L'Angevinière - Bât. C	(562 000,00)
SAINT-HERBLAIN - 15 boulevard Marcel Paul - Parc de L'Angevinière - Bât. D	(823 225,00)
PARIS - 24 rue du Clos Feuquières	(1 455 888,00)
STRASBOURG - 2 rue de Vienne	(1 189 102,00)
LYON BRON - 1/3 rue Colonel Chambonnet	(980 838,71)

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Terrains et constructions (Suite)

Cessions (Suite)

LABEGE - Rue La Pyrénéenne	(640 000,00)
ROUEN SAINT-SEVER - 22 Place Gadeau de Kerville	(602 174,00)
VANDOEUVRE - 2/4 Allée de La Forêt de la Reine	(510 704,00)
MONT SAINT-AIGNAN - 18 rue de l'Amiral Cécille	(475 535,13)
PARIS - 83/87 avenue d'Italie	(1 559 615,86)
NEUILLY-SUR-SEINE - 7 rue des Huissiers	(327 765,00)
SAVIGNY LE TEMPLE - 14 rue Edouard Vaillant	(187 004,00)
EPINAY-SUR-SEINE - 44 rue de Paris	(148 236,00)
PARIS - 58 A rue du Dessous des Berges	(2 211 587,59)
VERSAILLES - 41/43 Rue Des États Généraux	(116 242,38)

Travaux de restructuration

		1 277 417,48
LE MANS - 168 rue d'Arnage	984 181,80	
LILLE - 16 rue de Tournai	711 789,59	
PUTEAUX - 172/174 rue de La République	33 912,83	
VEAUCHE - 12 avenue Henri Planchet	3 819,77	
FERRIERES-EN-GATINAIS - Rue de La Croix Poirier	203,75	
LYON - 107/109 boulevard Vivier Merle	(1 389,05)	
AIX-EN-PROVENCE - 445 rue André-Marie Ampère	(124 607,82)	
FONTENAY-SOUS-BOIS - 12 rue de La Mare à Guillaume	(330 493,39)	

Acquisitions de climatisations

		629 117,06
LILLE - 16 rue de Tournai	514 697,69	
LYON - 4 Quai des Étroits	113 960,00	
LYON - 129 avenue Félix Faure	459,37	

Autres variations

(76 474,28)

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016

1 268 798 778,18

Agencements, aménagements, installations

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015 **1 343 993,46**

Nouveaux agencements
 Agencements, aménagements et installations en cours
 Cessions d'agencements de l'exercice
 Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés

Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016 **1 343 993,46**

Amortissements des agencements, aménagements, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015 **(1 229 276,84)**

Dotations de l'exercice (90 816,16)
 Reprises de l'exercice

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016 **(1 320 093,00)**

Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016 **23 900,46**

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015 **22 602 800,00**

Acquisitions de VEFA **74 702 238,50**

LILLE - Avenue le Corbusier	32 699 061,00
LEVALLOIS PERRET - 62 à 72 rue de Villiers	30 952 977,50
TOULOUSE - 42 Chemin de l'Espeissière	10 943 000,00
BERLING - M_Eins- Zalando	94 700,00
TOULOUSE - 8/10 rue des 36 Ponts	12 500,00

VEFA livrées au cours de l'exercice **(15 766 300,00)**

BORDEAUX - Rue Lucien Faure	(15 445 000,00)
PUTEAUX - 49/51 Quai de Dion Bouton	(321 300,00)

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016 **81 538 738,50**

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015		73 022 949,00
Acquisitions		123 109 636,08
SCI LF Carré Daumesnil	38 245 500,00	
SCI LF Paris Nanterre	27 450 000,00	
SCI LF Offenbach	7 808 536,08	
SCI LF Netherlands Office	14 532 600,00	
SCI LF Voluta	23 673 000,00	
SCI Allgäu	11 400 000,00	
Cessions		(100,00)
SCI LF INVEST Allemagne	(100,00)	

Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016 196 132 485,08

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2015	547 479,60
Fonds de roulement versés aux syndicats	10 234,26
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(21 065,98)
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	536 647,88

● 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	47,00 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	47,00 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	47,00 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	47,00 %
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	36,00 %
LF Paris Nanterre	45 790	45 773 030,76	42 726 730,00	9 158 000,00	23 030,76	45 750 000,00	60,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	11,49 %
LF Netherlands Office	48 450	48 311 825,84	41 718 121,30	9 690 000,00	2 028 273,34	48 312 638,50	30,00 %
LF Voluta	157 980	39 488 402,49	34 386 645,27	7 899 000,00	33 402,49	39 455 000,00	60,00 %
SCI Allgäu	71 300	71 458 851,21	66 626 303,00	7 131 800,00	158 851,21	71 300 000,00	16,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotation 2016	Montant au 31/12/2016
Droits réels				6 973,92	6 973,92
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 229 276,84		90 816,16	1 320 093,00
Constructions sur sol d'autrui		749 332,69		76 474,28	825 806,97

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements et 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	Dotation 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		9 702 956,27		(9 702 956,27)	
TOTAL		9 702 956,27		(9 702 956,27)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotation 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	4 105 767,45	6 639 515,88	5 317 536,47	5 427 746,86
Pour risques et charges	920 878,77	371 581,00	549 702,77	742 757,00
Pour créances douteuses	2 023 179,43	911 048,94	526 660,74	2 407 567,63
TOTAL	7 049 825,65	7 922 145,82	6 393 899,98	8 578 071,49

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2015	(24 267 461,55)
Reprises de l'exercice	1 329 908,86
Total au 31/12/2016	(22 937 552,69)

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	60 457 896,97
Report à nouveau 2015	9 308 336,28
TOTAL DISTRIBUABLE	69 766 233,25
Distribution 2015	58 407 878,91
Reconstitution du report à nouveau*	1 372 069,60
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	12 730 423,94

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 841 060,10
Autres dettes d'exploitation	5 043 150,08
TOTAL	6 884 210,18

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	3 394,99
Autres créances d'exploitation	1 696 021,17
Intérêts courus à recevoir	206 327,09
TOTAL	1 905 743,25

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 011 019,00
Locataires : factures à établir	3 394,99
Locataires : créances douteuses	4 059 244,47
TOTAL	7 073 658,46

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Pertes sur locataires partis	477,83
Article 700 + Clause pénale sur locataires	3 420,58
Diverses charges exceptionnelles	7 985,92
TOTAL	11 884,33

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurances	943,27
Dégrèvements d'impôts	86 850,59
Apurements comptes locataires	24 484,78
Articles 700 + Clause pénale sur locataires	14 024,62
Articles 700 + Condamnation réparations préjudices	7 000,00
Divers produits exceptionnels	17 999,87
TOTAL	151 303,13

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	4 505 021,79
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	299 081,54
Nantissements de parts sociales	130 483 812,42

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

Promesse d'acquisition

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Mühlenstraße 25 - M.Eins - 13187 BERLIN	Bureaux	02/12/2015	66 931 450,00
SCPI	15 rue Jean Jaurès - Bât. C - 92800 PUTEAUX	Bureaux	28/11/2016	10 396 197,50
SCPI	17 rue de Milan - 75009 PARIS	Hôtel	16/12/2016	21 750 000,00

Promesse de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	13 avenue Albert 1 ^{er} - 21000 DIJON	Bureaux	13/02/2015	500 000,00
SCPI	25 rue Auguste Blanche - 92800 PUTEAUX	Bureaux	23/12/2015	9 800 000,00
SCPI	50/64 avenue François Arago - 92000 NANTERRE	Bureaux	29/07/2016	1 500 000,00
SCPI	3 rue Jacques Monod - 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	Activités	24/10/2016	630 000,00

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 ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Activités							
Parc République Carnot 3/7 allée des Erables 69200 VENISSIEUX	01/01/12	100	1 263,44	1 014 843,58		1 014 843,58	1 014 843,58
Parc du Sans Souci 5 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	30/03/04	100	1 811,32	2 090 000,00	912 381,72	3 002 381,72	3 002 381,72
Résidence Club Montsouris 18 bis/20 rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/02	100	1 149,96	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
Parc de la Vatine 3 rue Jacques Monod 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/01/02	100	753,00	739 378,00		739 378,00	739 378,00
Clinique Isabelle 24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/02	100	3 723,00	4 901 236,00		4 901 236,00	4 901 236,00
8 rue Latérale 94150 RUNGIS	01/01/02	100	3 379,08	914 694,00	(762 245,34)	152 448,66	203 264,99
TOTAL ACTIVITÉS			12 079,80	11 024 570,58	150 136,38	11 174 706,96	11 225 523,29

Bureaux							
400 Promenade des Anglais 06000 NICE	01/10/15	30	3 173,10	12 570 000,00		12 570 000,00	12 570 000,00
Nice Space 208 Bd du Mercantour 06200 NICE	01/01/02	65	2 861,12	3 205 540,00	1 310 756,13	4 516 296,13	4 516 296,13
Héraklion La Peire 1041 route des Dolines 06560 VALBONNE	01/01/99	100					3 224 296,00
Espace Colbert 8 rue Sainte-Barbe 13001 MARSEILLE	12/05/06	100	3 174,68	4 790 000,00		4 790 000,00	4 790 000,00
Le Prado 2 bis rue Farges 13008 MARSEILLE	05/01/87	100	755,71	889 600,00	34 847,55	924 447,55	924 447,55
Le Stratège 348 avenue du Prado 13008 MARSEILLE	03/01/90	100	1 283,00	1 711 800,00		1 711 800,00	1 711 800,00
Europarc Pichaury - Bât. B8 1330 rue G. Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/02	100	969,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
Étoile Ampère 445 rue André-Marie Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/02	100	10 484,35	13 122 405,60	6 010 320,65	19 132 726,25	19 257 334,07
Les Jardins de la Duranne Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/12	100	841,66	1 360 479,00		1 360 479,00	1 360 479,00
Le Mazarin 6/12 avenue Maréchal Foch 21000 DIJON	01/01/02	100	868,48	998 541,00		998 541,00	998 541,00
Le Mercure 13 avenue Albert 1 ^{er} 21000 DIJON	01/01/02	100	2 119,66	1 067 143,00		1 067 143,00	1 067 143,00
8 rue Roger Cambouives 31000 TOULOUSE	01/01/02	100	1 410,91	1 890 368,00		1 890 368,00	1 890 368,00
7/9/11 rue Matabiau 31000 TOULOUSE	01/01/02	100	1 026,00	1 008 700,00		1 008 700,00	1 008 700,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	04/07/02	100	2 570,60	3 399 613,10		3 399 613,10	3 399 613,10
Le Péri-Est 2/4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	01/01/02	100	596,00	388 745,00	3 176,50	391 921,50	391 921,50
Parc Techno du Canal Campus 2 3 avenue de l'Europe 31400 TOULOUSE	01/01/02	100	1 747,01	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
Parc Activité Grande Plaine Impasse Henri Pitot 31500 TOULOUSE	01/01/02	100	1 901,34	2 104 700,00		2 104 700,00	2 104 700,00
Innopolis Rue la Pyrénéenne 31670 LABEGE	01/01/02	100					640 000,00
Voie n° 5 l'Occitane 31670 LABEGE	01/01/02	100	2 073,42	1 646 449,00	14 131,49	1 660 580,49	1 674 780,29
L'Escadrille 18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	01/12/99	100	1 940,99	2 035 194,00	862 336,44	2 897 530,44	2 897 530,44
Le Cinq 11 boulevard Alfred Daney 33000 BORDEAUX	15/06/11	100	4 436,00	12 639 155,00		12 639 155,00	12 639 155,00
Bassins à Flots Rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/15	100	6 240,44	15 445 000,00	(22 950,55)	15 422 049,45	
Millenaire Bât. 24/26/28/33 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	9 180,00	20 879 963,00		20 879 963,00	20 879 963,00
L'Atalante 9 rue du Clos Courtel 35000 RENNES	01/01/02	100	2 524,00	2 065 684,00		2 065 684,00	2 065 684,00
Matière Grise 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE	27/05/16	50	5 081,00	13 150 000,00		13 150 000,00	
16 rue Henri Barbusse 38000 GRENOBLE	22/10/07	100	2 655,35	4 602 963,00		4 602 963,00	4 602 963,00
Le Grenat 3 avenue Doyen Louis Weil 38000 GRENOBLE	01/01/12	100	2 224,00	4 143 681,38		4 143 681,38	4 143 681,38
Espace Belledonne - Bât. A 10 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT St- MARTIN	01/01/02	100	2 835,50	3 191 500,00		3 191 500,00	3 191 500,00
Espace Belledonne - Bât. B 20 rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT St- MARTIN	07/03/02	100	2 616,74	3 422 480,44		3 422 480,44	3 422 480,44
L'Horizon 12/16 rue Gaétan Rondeau 44000 NANTES	01/01/02	100	662,11	475 500,00		475 500,00	475 500,00
4 et 6 rue d'Erlon 44000 NANTES	01/01/02	100	867,29	1 036 653,00	5 666,35	1 042 319,35	1 047 985,71
Nouvelle Vague 3 à 9 mail Pablo Picasso 44000 NANTES	05/10/12	40	3 768,62	9 182 213,33		9 182 213,33	9 182 213,33
La Tour d'Auvergne 22 rue de la Tour d'Auvergne 44200 NANTES	01/01/02	100	1 549,95	1 006 164,00		1 006 164,00	1 006 164,00
Espace Performance - Bât. D3 13 Av. du Professeur J. Rouxel 44470 CARQUEFOU	01/01/02	100	1 359,20	1 692 184,00		1 692 184,00	1 692 184,00
Espace Performance 9 boulevard Ampère 44470 CARQUEFOU	29/12/08	100	4 833,89	10 232 000,00		10 232 000,00	10 232 000,00
Parc de l'Angevinière - Bât. D 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/02	100					823 225,00
Parc de l'Angevinière - Bât. C 15 boulevard Marcel Paul 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/02	100					562 000,00
ABC 1 37 avenue de Paris 45000 ORLEANS	01/01/02	100	1 352,72	1 375 200,00		1 375 200,00	1 375 200,00

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Le Primat 2 avenue de Paris 45000 ORLEANS	01/01/02	100	812,28	1 013 786,00	53 555,10	1 067 341,10	1 067 341,10
Forêt de la Reine 2/4 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE	01/01/02	100					510 704,00
9 rue Thomas Edison 57000 METZ	01/01/02	100	799,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
9 rue Edouard Belin - M18 57000 METZ	01/01/02	100	553,35	487 837,00		487 837,00	487 837,00
Parc de la Haute Borne 2 à 6 avenue de l'Horizon 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	27/09/12	100	7 116,00	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Central Gare 16 rue de Tournai 59800 LILLE	01/01/02	100	4 936,24	7 226 083,00	1 362 040,86	8 588 123,86	7 361 636,58
2 rue de Vienne 67100 STRASBOURG	21/03/01	100					1 189 102,00
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	10	1 681,21	6 800 000,00	(1 389,05)	6 798 610,95	6 800 000,00
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 464 500,00		10 464 500,00	10 464 500,00
Le Président 40/42 Av. Georges Pompidou 69003 LYON	01/01/12	100	276,41	512 418,37		512 418,37	512 418,37
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 820 302,68	459,37	10 820 762,05	10 820 302,68
Ô'Saône 4 Quai des Etroits 69005 LYON	28/05/13	100	10 325,00	25 349 109,14	113 960,00	25 463 069,14	25 349 109,14
L'Atrium 1/3 rue Colonel Chambonnet 69500 LYON BRON	01/01/02	100					980 838,71
Parc du Sans Souci 280 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	01/01/02	100	1 508,00	1 289 655,00	212 839,92	1 502 494,92	1 502 494,92
Parc du Sans Souci 101 et 127 Chemin Vert 69760 LIMONEST	01/01/02	100	1 756,24	1 526 000,00	662 867,49	2 188 867,49	2 188 867,49
Parc du Sans Souci 49 Chemin Vert 69760 LIMONEST	01/01/02	100	877,92	838 470,00	149 359,68	987 829,68	987 829,68
Parc du Sans Souci 300 allée des Hêtres 69760 LIMONEST	14/06/12	100	1 287,69	2 631 000,00		2 631 000,00	2 631 000,00
Europarc des Perches - Bât. B9 10/12 rue Irène Joliot Curie 69800 SAINT-PRIEST	01/01/02	100	3 331,96	4 881 800,00		4 881 800,00	4 881 800,00
4/4 bis rue Ventadour 75001 PARIS	01/01/99	100	851,78	3 758 294,12	6 839,00	3 765 133,12	3 765 133,12
106 rue de Richelieu 75002 PARIS	01/01/02	100	159,00	530 000,00		530 000,00	530 000,00
5 rue de Hanovre 75002 PARIS	01/01/02	100	730,00	2 126 664,00		2 126 664,00	2 126 664,00
11 rue du Perche 75003 PARIS	01/01/02	100	302,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
Paris Danton 91 boulevard Saint-Michel 75005 PARIS	08/12/16	60	4 365,48	36 600 000,00		36 600 000,00	
6 rue Casimir Delavigne 75006 PARIS	01/01/02	100	1 179,47	4 980 700,00		4 980 700,00	4 980 700,00
14 bis rue Daru 75008 PARIS	06/06/69	100	305,00	1 250 082,00	95 114,16	1 345 196,16	1 345 196,16
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	14/12/82	100	198,00	724 133,00		724 133,00	724 133,00
9 rue de Téhéran 75008 PARIS	01/01/02	100	893,00	3 643 532,00	18 721,90	3 662 253,90	3 662 253,90

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
12 rue Lord Byron 75008 PARIS	01/01/02	100	605,20	2 385 827,00	1 566 060,88	3 951 887,88	3 951 887,88
32 avenue Marceau 75008 PARIS	01/01/02	100	363,05	1 162 476,12		1 162 476,12	1 162 476,12
63 boulevard de Courcelles 75008 PARIS	01/01/02	100	115,00	450 000,00		450 000,00	450 000,00
25 rue Francois 1 ^{er} 75008 PARIS	01/01/02	100	310,00	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
39 rue Jean Goujon 75008 PARIS	01/01/02	100	199,00	548 816,00		548 816,00	548 816,00
50 Av. des Champs-Elysées 75008 PARIS	01/01/02	100	1 711,00	13 735 969,69		13 735 969,69	13 735 969,69
38/40 rue de Bassano 75008 PARIS	01/01/02	100	1 214,00	4 766 155,52	2 296 795,90	7 062 951,42	7 062 951,42
19 avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	01/01/02	100	257,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
64 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/02	100	165,00	518 327,00		518 327,00	518 327,00
36 avenue de Wagram 75008 PARIS	01/01/02	100	132,00	653 900,00		653 900,00	653 900,00
58 rue Pierre Charron 75008 PARIS	01/01/02	100	368,00	1 364 419,00		1 364 419,00	1 364 419,00
30 rue de Trévis 75009 PARIS	01/01/02	100	150,00	541 194,00		541 194,00	541 194,00
7 ter cour Petites Ecuries 75010 PARIS	01/01/02	100	330,00	533 572,00		533 572,00	533 572,00
37/39 rue Saint-Sébastien 75011 PARIS	29/12/69	100	2 497,44	3 163 317,00		3 163 317,00	3 163 317,00
25 rue Servan 75011 PARIS	05/04/77	100	511,00	945 184,00		945 184,00	945 184,00
87 avenue Michel Bizot 75012 PARIS	01/01/99	100	66,02	152 449,00		152 449,00	152 449,00
1/3 rue de la Durance 75012 PARIS	01/01/02	100	98,50	189 257,66		189 257,66	189 257,66
111/113 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/01/02	100					4 169 481,00
Le Périscope 83/87 avenue d'Italie 75013 PARIS	04/03/69	100					1 559 615,86
46/52 rue Albert 75013 PARIS	18/12/70	100	10 934,89	23 161 639,00	988 082,78	24 149 721,78	24 149 721,78
Le Chevaleret 83/85 Bd Vincent Auriol 75013 PARIS	01/01/02	100	3 170,00	6 883 073,00		6 883 073,00	6 883 073,00
58 rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/02	100	766,00	1 349 174,00		1 349 174,00	1 349 174,00
58 A rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	01/01/02	100	9 334,96	15 535 112,41		15 535 112,41	17 746 700,00
19/21 rue Buot 75013 PARIS	01/01/02	100	291,37	541 194,00		541 194,00	541 194,00
3/5 rue Broussais 75014 PARIS	01/01/99	100	180,00	358 255,00		358 255,00	358 255,00
12 rue Léonidas 75014 PARIS	01/01/02	100	1 129,56	2 698 348,00		2 698 348,00	2 698 348,00
47/51 rue d'Alleray 75015 PARIS	16/05/69	100	391,40	990 919,00		990 919,00	990 919,00
4 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	23/04/70	100	839,46	2 599 256,00		2 599 256,00	2 599 256,00
24 rue du Clos Feuquières 75015 PARIS	01/01/99	100					1 455 888,00
Tour Montparnasse 13 ^{ème} ét. 33 avenue du Maine 75015 PARIS	30/06/08	100	1 739,00	11 926 608,90	53 669,81	11 980 278,71	11 980 278,71
Le Print 6/6bis et 8 rue Firmin Gillot 75015 PARIS	26/12/13	100	8 397,70	52 448 351,54		52 448 351,54	52 448 351,54
99 avenue Mozart 75016 PARIS	03/10/69	100	291,00	747 000,00		747 000,00	747 000,00
7/9 rue de Montevideo 75016 PARIS	01/01/99	100	189,00	726 325,76		726 325,76	726 325,76

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
22 rue Georges Bizet 75016 PARIS	01/01/99	100					2 340 092,00
9 rue Newton 75016 PARIS	01/01/02	100	452,95	1 768 409,00	672 081,15	2 440 490,15	2 440 490,15
27/29 rue Raffet 75016 PARIS	01/01/02	36,84	240,44	1 044 677,00		1 044 677,00	1 044 677,00
15 rue de Musset 75016 PARIS	01/01/02	100	563,00	1 257 704,00		1 257 704,00	1 257 704,00
116/120 rue de la Tour 75016 PARIS	01/01/02	100	309,00	693 643,00		693 643,00	693 643,00
49 avenue Kléber 75016 PARIS	01/01/02	100	278,00	853 715,00		853 715,00	853 715,00
38 rue de l'Yvette 75016 PARIS	01/01/02	100	214,10	426 857,00		426 857,00	426 857,00
53 rue Pergolèse 75016 PARIS	01/01/02	100	384,00	1 227 215,00		1 227 215,00	1 227 215,00
8 rue Bellini 75016 PARIS	01/01/02	100	715,99	2 149 531,00	41 300,00	2 190 831,00	2 190 831,00
Maillot 2000 (RdC + 1 ^{er} Et.) 247 boulevard Péreire 75017 PARIS	23/06/76	100	273,55	807 980,00		807 980,00	807 980,00
124 bis avenue de Villiers 75017 PARIS	01/01/02	100	258,00	868 959,00		868 959,00	868 959,00
19 rue de Prony 75017 PARIS	01/01/02	100	345,55	1 646 449,00		1 646 449,00	1 646 449,00
178 rue de Courcelles 75017 PARIS	01/01/02	100	285,00	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/02	33	606,51	1 194 819,00	3 490,35	1 198 309,35	1 198 309,35
190 rue Championnet 75018 PARIS	25/07/14	100	5 423,96	30 461 000,00		30 461 000,00	30 461 000,00
23/27 rue Auguste Vacquerie 75116 PARIS	01/01/99	100	571,68	2 568 766,00		2 568 766,00	2 568 766,00
3 rue de Bassano 75116 PARIS	01/01/02	100	224,00	820 000,00		820 000,00	820 000,00
5 bis rue Kepler 75116 PARIS	01/01/02	100	343,10	1 828 800,00		1 828 800,00	1 828 800,00
16 rue Kepler 75116 PARIS	01/01/02	100	115,00	449 725,00		449 725,00	449 725,00
Le Montréal 18 rue de l'Amiral Cécille 76100 MONT SAINT-AIGNAN	01/01/02	100					475 535,13
Le Blaise Pascal 22 place Gadeau de Kerville 76100 ROUEN SAINT-SEVER	01/01/02	100					602 174,00
10/20 rue Marceline Leloup 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	378,15	952 301,00		952 301,00	952 301,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/02	25	222,63	516 421,00		516 421,00	516 421,00
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/01/99	17	3 286,31	5 503 362,00	3 254 226,88	8 757 588,88	8 757 588,88
10/12 Rue de Paris 78230 LE PECQ	01/01/02	100	710,00	1 036 653,00		1 036 653,00	1 036 653,00
Le Proxima 3 8 boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	28/03/08	100	4 828,00	19 696 000,00		19 696 000,00	19 696 000,00
Le Galvani 1 rue Galvani 91300 MASSY	01/01/02	100	1 900,55	3 018 491,00	290 938,45	3 309 429,45	3 309 429,45
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	15	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
Colisée Défense 50/64 Av. François Arago 92000 NANTERRE	01/01/02	100	949,63	960 429,00	82 212,81	1 042 641,81	1 042 641,81
Le Vectorial 61 Av. Jules Quentin (V1-V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
Parc du Jour et de la Nuit 101/103 Bd Jean-Jaurès 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/02	100	799,76	2 705 970,00		2 705 970,00	2 705 970,00
49 quai Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/02	100	4 990,00	15 938 545,00	710 007,81	16 648 552,81	16 648 552,81
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/16	30	1 363,11	15 606 114,00		15 606 114,00	
Le Capella 84 rue de Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	03/03/15	100	6 333,60	15 900 000,00		15 900 000,00	15 900 000,00
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
Le Rubix (ex Poversy) 6/8 rue du 4 Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/02	100	1 883,00	3 856 960,00	2 183 416,76	6 040 376,76	6 040 376,76
Le Cassiopé 5 passage de l'Industrie 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/01/02	100	180,40	358 255,00		358 255,00	358 255,00
2 rue Maurice Mallet 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	22/12/11	54	2 432,92	14 131 800,00		14 131 800,00	14 131 800,00
La Chaumière de Neuilly 7 rue des Huissiers 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/99	100					327 765,00
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	50	5 081,21	25 414 900,00		25 414 900,00	25 414 900,00
2 Kléber 62 à 72 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/16	100		1 140 000,00	(6 973,92)	1 133 026,08	
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	35%	8 215,90	37 541 000,00		37 541 000,00	37 541 000,00
1/3 rue Bellini 92800 PUTEAUX	01/01/02	100	2 153,00	6 349 502,00	4 100,07	6 353 602,07	6 353 602,07
25 rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	01/01/02	100	2 472,90	6 354 649,19	751 847,46	7 106 496,65	7 106 496,65
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	35	1 842,16	8 841 700,00	33 912,83	8 875 612,83	8 841 700,00
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	60	6 510,60	53 911 705,58		53 911 705,58	53 049 000,00
46/48 rue de Lagny 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	01/01/02	100	2 220,41	2 410 000,00		2 410 000,00	2 410 000,00
Plaine Espace 13/15 Av. de la Métallurgie 93200 SAINT-DENIS	16/09/05	100	6 363,94	18 726 551,90	1 371 838,14	20 098 390,04	20 169 340,04
Axialys 1 et 2 276 (Ax1)/274 (Ax2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	13	3 162,12	15 600 000,00		15 600 000,00	15 600 000,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	35	5 574,80	30 683 826,25		30 683 826,25	30 683 826,25
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35	5 096,98	23 557 781,94		23 557 781,94	23 557 781,94
Le Péripole 10 Av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/02	100	1 116,27	1 447 000,00	486 614,42	1 933 614,42	1 933 614,42
14 avenue des Olympiades 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	24/10/05	60	2 693,88	6 994 200,00		6 994 200,00	6 994 200,00
Le Chanzy 18 Avenue Winston Churchill 94220 CHARENTON-LE-PONT	03/09/15	40	1 814,96	9 200 000,00		9 200 000,00	9 200 000,00

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux (Suite)							
7 avenue Gallieni 94250 GENTILLY	01/01/02	100	3 438,35	9 207 920,95	20 785,54	9 228 706,49	9 228 706,49
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/10	50	4 272,43	20 871 943,30		20 871 943,30	20 871 943,30
TOTAL BUREAUX			304 844,46	939 469 805,99	25 697 061,11	965 166 867,10	902 307 269,83
Commerces							
1 Av. des Portes Occitanes 03800 GANNAT	01/01/12	100	3 522,00	2 829 804,00		2 829 804,00	2 829 804,00
809 route de Nice - RN 7 06600 ANTIBES	01/01/99	100	3 226,00	1 638 827,00		1 638 827,00	1 638 827,00
38 avenue Général de Gaulle 10400 NOGENT-SUR-SEINE	01/01/12	100	2 345,00	2 229 844,10		2 229 844,10	2 229 844,10
154 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/99	100	193,50	274 408,00		274 408,00	274 408,00
Grand Frais Saint-Mitre 13920 ST MITRE-LES-REMPARTS	14/12/16	100	1 928,40	3 540 044,00		3 540 044,00	
Parc Commercial Chenove 1 rue Claude Roger Philipson 21300 CHENOVE	01/01/02	100	1 200,00	777 490,00		777 490,00	777 490,00
Grand Frais Bergerac Route de Bordeaux 24100 BERGERAC	14/12/16	100	1 917,80	3 621 270,00		3 621 270,00	
Place Charles Tellier 26000 VALENCE	01/01/12	100	2 533,00	3 937 261,00		3 937 261,00	3 937 261,00
Les Hauts de Rieuville 42 Av. du Président Kennedy 28110 LUCE	01/01/99	100	5 717,78	491 656,00		491 656,00	491 656,00
1 avenue Saint-Exupéry 31400 TOULOUSE	01/01/12	100	3 704,90	8 643 429,24		8 643 429,24	8 643 429,24
7 rue Louis de Funès 33140 VILLENAVE-D'ORNON	01/01/12	100	6 261,81	8 715 398,00		8 715 398,00	8 715 398,00
14 Bd du Jeu de Paume 34000 MONTPELLIER	01/01/02	100	334,20	381 123,00		381 123,00	381 123,00
Rue de la Rouelle 35120 DOL-DE-BRETAGNE	27/12/11	100	4 217,00	2 396 574,35		2 396 574,35	2 396 574,35
Avenue de l'Occitanie 36250 SAINT-MAUR	01/01/12	100	851,00	894 357,98		894 357,98	894 357,98
RD 523 Bois de Chalimbaum 38190 FROGES	27/12/11	100	3 289,00	5 109 582,67		5 109 582,67	5 109 582,67
11 rue Gladys 40280 ST-PIERRE DU MONT	01/01/12	100	1 200,00	1 215 756,88		1 215 756,88	1 215 756,88
12 avenue Henri Planchet 42340 VEAUCHE	27/12/11	100	3 704,00	3 281 852,69	375 967,68	3 657 820,37	3 654 000,60
Avenue Jean Martouret 43120 MONISTROL-SUR-LOIRE	27/12/11	100	3 325,00	4 474 199,33		4 474 199,33	4 474 199,33
Nantes Bretagne Go Sport 3 place de Bretagne 44000 NANTES	19/05/16	100	3 091,80	9 670 000,00		9 670 000,00	
771 rue de l'Europe 45200 AMILLY	01/01/12	100	1 824,41	2 188 456,55		2 188 456,55	2 188 456,55
Rue de la Croix Poirier 45210 FERRIERES-EN-GATINAIS	27/12/11	100	2 675,00	2 966 523,85	234 917,22	3 201 441,07	3 201 237,32
88 rue Thomas Edison 45400 SARAN	01/01/02	100	1 205,00	647 908,00		647 908,00	647 908,00
50/52 rue André Dessaux 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	01/01/12	100	4 623,20	5 444 999,01		5 444 999,01	3 444 999,01
Rue de la Sentelle 51350 CORMONTREUIL	01/01/02	100	1 468,00	1 110 000,00		1 110 000,00	1 110 000,00
Avenue du Chêne Saint Amand 52100 SAINT-DIZIER	01/01/12	100	2 600,00	2 899 658,88		2 899 658,88	2 899 658,88
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/12	100	1 500,23	1 896 826,78		1 896 826,78	1 896 826,78
2 rue de la Vallée 54390 FROUARD	01/01/12	100	2 539,84	2 862 571,23		2 862 571,23	2 862 571,23
Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE	18/07/00	100	1 676,97	1 105 255,00		1 105 255,00	1 105 255,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Commerces (Suite)							
11 avenue François Mitterand 56700 HENNEBONT	27/12/11	100	4 177,00	4 041 069,12		4 041 069,12	4 041 069,12
Route de Boulogne D127 62240 DESVRES	27/12/11	100	3 720,00	3 594 853,90		3 594 853,90	3 594 853,90
Avenue du Pont Sans Pareil N43 62610 BOIS-EN-ARDRES	27/12/11	100	3 507,00	2 515 989,85		2 515 989,85	2 515 989,85
66 rue du Président Herriot 69002 LYON	01/01/02	100	450,00	525 000,00		525 000,00	525 000,00
151 avenue Maréchal Saxe 69003 LYON	01/01/02	100	249,00	227 840,60		227 840,60	227 840,60
Le Palatin 214 Grande Rue de la Guillotière 69007 LYON	26/07/07	100	838,40	1 918 778,00		1 918 778,00	1 918 778,00
168 rue d'Arnage 72000 LE MANS	27/12/11	100	4 098,00	5 033 927,70	1 022 680,64	6 056 608,34	5 072 426,54
51/55/57 rue Saint-Denis 75001 PARIS	13/09/84	100	468,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
12 rue de la Grande Truanderie 75001 PARIS	01/01/02	100	130,00	213 429,00		213 429,00	213 429,00
51 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/02	100	115,00	266 786,00		266 786,00	266 786,00
2 rue des Innocents 75001 PARIS	01/01/12	100	554,76	4 251 847,70		4 251 847,70	4 251 847,70
229 rue Saint-Honoré 75001 PARIS	01/01/12	100	117,40	4 514 273,65		4 514 273,65	4 514 273,65
92/96 rue Montmartre 75002 PARIS	01/01/12	100	364,76	1 664 118,94		1 664 118,94	1 664 118,94
17 Place des Vosges 75004 PARIS	01/01/99	100	68,00	175 316,00		175 316,00	175 316,00
23 rue du Temple 75004 PARIS	01/01/02	100	261,00	571 684,00		571 684,00	571 684,00
81 rue Monge 75005 PARIS	01/01/02	100	75,00	320 000,00		320 000,00	320 000,00
46 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/99	100	95,00	259 163,00		259 163,00	259 163,00
95 rue de Seine 75006 PARIS	01/01/02	100	80,00	500 000,00		500 000,00	500 000,00
17 rue Mayet 75006 PARIS	01/01/02	100	656,00	830 847,00		830 847,00	830 847,00
89/93 boulevard Raspail 75006 PARIS	01/01/02	100	155,00	1 554 980,00		1 554 980,00	1 554 980,00
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/11	50	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
39/41 rue d'Artois 75008 PARIS	07/03/69	100	670,50	2 096 174,00		2 096 174,00	2 096 174,00
16/18 rue des Taillandiers 75011 PARIS	25/04/69	100	207,00	198 184,00		198 184,00	198 184,00
91/93 Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS	12/01/16	100	709,06	15 820 000,00		15 820 000,00	
24 rue Beccaria 75012 PARIS	01/01/02	100	556,58	266 786,00		266 786,00	266 786,00
84/92 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/12	100	446,75	2 675 048,14		2 675 048,14	2 675 048,14
129/135 bis rue d'Alésia 75014 PARIS	01/01/12	100	251,90	3 052 657,96		3 052 657,96	3 052 657,96
106/108 rue de Lourmel 75015 PARIS	01/01/99	100	77,20	228 674,00		228 674,00	228 674,00
17 rue André Lefebvre 75015 PARIS	01/01/02	100	208,00	708 888,00		708 888,00	708 888,00
405 rue de Vaugirard 75015 PARIS	01/01/02	100	818,00	1 090 010,00		1 090 010,00	1 090 010,00
41/45 rue Gallée 75016 PARIS	25/04/69	100	422,97	1 722 674,00		1 722 674,00	1 722 674,00
29 avenue de Wagram 75017 PARIS	01/01/12	100	1 117,05	10 307 612,19		10 307 612,19	10 307 612,19
Résidence du Barrois 5 rue de Lagny 75020 PARIS	01/01/02	100	1 091,00	975 674,00		975 674,00	975 674,00
20 boulevard de Charonne 75020 PARIS	01/01/02	100	8 305,00	7 713 920,00		7 713 920,00	7 713 920,00

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Commerces (Suite)							
69/75 rue Saint Sever 76100 ROUEN	01/01/12	100	1 951,90	5 113 382,86		5 113 382,86	5 113 382,86
9006 avenue de la Foulée 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX	01/01/12	100	1 036,00	1 559 118,48		1 559 118,48	1 559 118,48
17 Av. James de Rothschild 77164 FERRIERES	01/01/12	100	568,90	691 736,69		691 736,69	691 736,69
14 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100					187 004,00
175 rue de l'Industrie 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	01/01/12	100					3 831 302,20
1/11 allée des Palombes 77185 LOGNES	01/01/12	33	5 988,96	9 673 747,42		9 673 747,42	9 673 747,42
Les Sablons Rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	01/01/12	100	3 417,30	5 829 899,10		5 829 899,10	5 829 899,10
Val d'Europe Place de Toscane 77700 SERRIS	01/01/12	100	2 395,83	8 123 049,44		8 123 049,44	8 123 049,44
41/43 rue des États Généraux 78000 VERSAILLES	01/01/02	100	555,00	813 696,62		813 696,62	929 939,00
7 rue Marceau 78210 SAINT-CYR-L'ECOLE	26/07/07	100	63,83	296 400,00		296 400,00	296 400,00
CC Les Portes de Chevreuses 76 Route Nationale 10 78310 COIGNIERES	17/10/13	100	11 246,00	37 740 000,00		37 740 000,00	37 740 000,00
13 avenue de Longueuil 78600 MAISONS-LAFFITTE	01/01/12	100	3 202,60	8 715 560,03		8 715 560,03	8 715 560,03
2 place de l'Église 78620 L'ETANG-LA-VILLE	01/01/02	100	902,00	686 021,00		686 021,00	686 021,00
27 route de Chauny - CD 937 80400 HAM	27/12/11	100	4 878,00	2 918 165,01		2 918 165,01	2 918 165,01
29 rue Nungesser et Coli 86100 CHATELLERAULT	01/01/02	100	525,00	343 010,00		343 010,00	343 010,00
16 avenue Courtes Épluches 91100 VILLABE	01/01/02	100	1 200,00	1 181 480,00		1 181 480,00	1 181 480,00
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	01/01/12	28	4 608,18	7 876 916,40		7 876 916,40	7 876 916,40
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	01/01/12	28	2 232,80	2 490 153,12		2 490 153,12	2 490 153,12
3 rue Morvan 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	01/01/12	100	3 496,90	5 026 283,00		5 026 283,00	5 026 283,00
82 rue de Gravigny 91380 CHILLY-MAZARIN	01/01/02	100	1 360,30	754 623,00		754 623,00	754 623,00
7 bis avenue de l'Hurepoix 91700 STE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/01/02	100	980,00	861 337,00		861 337,00	861 337,00
9 rue Voltaire 92250 LA GARENNE-COLOMBES	01/01/12	100	133,80	591 754,39		591 754,39	591 754,39
29 rue Jules Ferry 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	01/01/12	100	4 850,70	8 938 484,35		8 938 484,35	8 938 484,35
12 avenue du G ^{nl} Leclerc 93250 VILLEMOMBLE	01/01/99	100	571,46	350 633,00		350 633,00	350 633,00
44 rue de Paris 93800 EPINAY-SUR-SEINE	26/07/07	100					148 236,00
18 Place Moreau David 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/02	100	441,00	602 174,00		602 174,00	602 174,00
Centre Commercial Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/12	25					9 055 493,39
Ccial Les louvrais rue Henri Dunant 95300 PONTOISE	01/01/02	100	2 881,00	952 806,00		952 806,00	952 806,00
TOTAL COMMERCE			167 933,09	286 584 246,20	1 633 565,54	288 217 811,74	265 916 570,39

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Entrepôts							
87 rue La Boétie 75008 PARIS	01/01/02	100		190 561,00		190 561,00	190 561,00
70 Av. des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/01/02	100		182 939,00	(40 611,08)	142 327,92	145 035,32
27 rue Cuvier 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS	01/01/12	100	3 903,83	5 063 430,00		5 063 430,00	5 063 430,00
TOTAL ENTREPÔTS			3 903,83	5 436 930,00	(40 611,08)	5 396 318,92	5 399 026,32

immobilisations en cours							
42 Chemin de l'Espeissière 31300 TOULOUSE	13/12/16	100	3 850,00	10 943 000,00		10 943 000,00	
Elipsys 8/10 rue des 36 Ponts 31400 TOULOUSE	28/07/15	50	2 107,25	6 849 000,00		6 849 000,00	6 836 500,00
Bassins à Flots Rue Lucien Faure 33000 BORDEAUX	23/10/15	100					15 445 000,00
Lille Souham 4 Avenue le Corbusier 59000 LILLE	14/11/16	100	5 956,00	32 699 061,00		32 699 061,00	
2 Kléber 62 à 72 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	22/07/16	100	3 643,71	30 952 977,50		30 952 977,50	
Tour Aviso 49/51 Quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	30/09/14	60					321 300,00
M-EINS-Zalando Mulhenstrasse 25 D - 13187 BERLIN	25/01/16	100		94 700,00		94 700,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			15 556,96	81 538 738,50		81 538 738,50	22 602 800,00

TOTAL GÉNÉRAL	504 318,14	1 324 054 291,27	27 440 151,95	1 351 494 443,22	1 207 451 189,83
----------------------	-------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------

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

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
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
TOTAL SCI LF OFFENBACH			65 479,34	244 088 381,73	206 696,38	244 295 078,11	101 371 748,11

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

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Bureaux							
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	
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100%	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
Le Voluto 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 MONTROUGE	22/12/16	100%	8 982,40	68 926 579,54		68 926 579,54	
TOTAL SCI LF VOLUTO			8 982,40	68 926 579,54		68 926 579,54	
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
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
Hollandia Oosterdoksstraat 144 NL - 1011 DK AMSTERDAM	01/12/16	100	9 947,00	64 704 420,54		64 704 420,54	
TOTAL SCI LF NETHERLANDS OFFICE			9 947,00	64 704 420,54		64 704 420,54	
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{ial} 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 LEZÉNNES	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
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 937 227,30		29 937 227,30	29 923 702,30

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
Commerces (Suite)							
Casino - La Bourdonnais 107, Av. 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	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 Bd des Province Françaises 92000 NANTERRE	20/12/16	100	4 309,20	18 967 590,00		18 967 590,00	
TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE			7 792,40	45 765 770,00		45 765 770,00	
Hôtel							
Center Parcs D - 88299 ALLGÄU	26/10/16	100	25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
TOTAL SCI ALLGÄU			25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
TOTAL SCI			173 086,24	943 304 450,46	340 016,38	943 644 466,84	359 905 955,61

Exercice clos le 31 décembre 2016.

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 à capital variable Épargne Foncière, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

● **Opinion sur les comptes annuels**

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

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

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

● **Justification de nos appréciations**

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

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

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

● **Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017.

Eric Martin

Le commissaire aux comptes.

Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis par votre société de gestion d'aucune convention nouvelle visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier, au titre de l'exercice écoulé.

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

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

Convention de prestations de services conclue avec votre société de gestion

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

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

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

- pour les études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- pour le suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- pour la préparation et la réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif.
- pour la mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;
- pour le suivi périodique lié à l'annexe environnementale et notamment l'établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- pour les diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation.

Au titre de la commercialisation des locaux vacants.

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

Au titre des prestations de rédaction d'actes.

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

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

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.	34 431,30
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"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation. 	107 920,95
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	6 255,00

Rémunérations statutaires

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

- à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets ;
- pour la prospection et la collecte de capitaux, et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription égale à 7,5 % hors taxes du montant souscrit prime d'émission incluse ;
- au titre des acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, une commission d'un montant correspondant à :
 - 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits, et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
 - 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquises ou cédée par la société.

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

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

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

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux effectivement réalisés.	10 887,05
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	529 935,17
Commission d'acquisition	• 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions).	1 483 000,00
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	7 999 056,39
Commission de souscription	7,50 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	19 038 885,02

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017.

Eric Martin

Le commissaire aux comptes.

Cabinet Eric MARTIN et Associés
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com