

SCPI  
EUROFONCIÈRE 2

RAPPORT  
ANNUEL  
2018



LA FRANÇAISE



# EUROFONCIÈRE 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE  
ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

<b>1</b>	Conjoncture	2
<b>2</b>	Fiche d'identité	5
<b>3</b>	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
<b>4</b>	Gouvernance et contrôle interne	18
<b>5</b>	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
<b>6</b>	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
<b>7</b>	Rapport du conseil de surveillance	24
<b>8</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
<b>9</b>	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	28
<b>10</b>	Comptes annuels	30
<b>11</b>	Annexe	33
<b>12</b>	Tableau de composition du patrimoine	39
<b>13</b>	Rapports du commissaire aux comptes	45



# CONJONCTURE

## ÉCONOMIE

### Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été le plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décline, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE\* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modérerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

\* QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.

## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxigène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

## MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

### Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m<sup>2</sup> en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m<sup>2</sup>.

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m<sup>2</sup>. Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup>, à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m<sup>2</sup>, un chiffre à rapprocher du million de m<sup>2</sup> annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m<sup>2</sup>, soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA\*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA\*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m<sup>2</sup> attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

## MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

### Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m<sup>2</sup> et 250 000 m<sup>2</sup>. La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m<sup>2</sup>. Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA pré-commercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

## COMMERCE

### Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entraîné une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11%	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14%	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14%	↘

## MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Demande placée	2 641 000 m <sup>2</sup>	2 504 500 m <sup>2</sup>	-5%	↘
Taux de vacance	5,70%	5,10%	-60 pbs	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	648 €/m <sup>2</sup> /an	711 €/m <sup>2</sup> /an	+9,7%	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10%	3,10%	=	=
Bureau Régions	4%	3,9%	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50%	4,50%	=	=

\* QCA : Quartier Central des Affaires.



## HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

### Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR\* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffre d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.

\* « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.



## EUROPE

### Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signalait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont reparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.

# FICHE D'IDENTITÉ EUROFONCIÈRE 2

**TYPE DE SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable

**SIÈGE SOCIAL**  
128, boulevard Raspail  
75006 Paris

**DATE DE CRÉATION**  
24 mai 1982

**N° D'IMMATRICULATION  
AU RCS**  
324 419 183 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION**  
24 mai 2081

**CAPITAL PLAFOND  
STATUTAIRE**  
300 000 000 euros

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF  
AU 31/12/2018**  
140 268 258 euros

**VISA AMF**  
SCPI n° 17-34  
du 1<sup>er</sup> septembre 2017

## 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 SÉVOUMIANS

### Conseil de surveillance

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

### Commissaire aux comptes

Mazars  
Tour Exaltis  
61 rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank  
1/3 place Valhubert  
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance

Alain FLOCH, Président  
Jean-Pierre POULHALEC  
Bertrand de GELOES  
Crédit Mutuel Arkéa

### Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

Marcel CHASSAGNARD  
Bernard DESTOMBES  
Gilbert LAFAGE

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2020  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2019.

Hervé ROPARS, Secrétaire  
Pierre BOUSSARD  
Benoît CABANIS  
Robert HERVE

### Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2021  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2020.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

### Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

**TITULAIRE :**  
Deloitte & Associés  
6, Place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

### SUPPLÉANT :

B.E.A.S  
6, Place de la Pyramide  
92908 Paris La Défense Cedex

### Fin des mandats :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024  
statuant sur les comptes de l'exercice clos  
au 31 décembre 2023.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2018



## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM\* 2018

**4,50 %**

Prix de souscription

**252 €**

Collecte brute 2018

**23,3 M€**

Investissements AEM\*\*

**18,5 M€**

Cessions

**1 M€**

(HD net vendeur)

\* 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 en exploitation détenus au 31/12/2018 :

- en direct **49**  
- via SCI **47**

Surface en exploitation **84 097 m<sup>2</sup>**

Taux d'occupation financier annuel **92,5%**

Eurofoncière 2 enregistre une collecte nette de 20 millions d'euros en 2018 qui lui a permis de participer à 4 acquisitions d'actifs pour un montant total de 18,5 millions d'euros :

- 1 716 m<sup>2</sup> rue Pasteur à Levallois-Perret (QP 45%) ;
- 1 975 m<sup>2</sup> dans la Résidence Pierre & Vacances située à Deauville (QP 20%) ;
- 9 381 m<sup>2</sup> dans l'Open à Issy-les-Moulineaux (QP 5%) ;
- 4 266 m<sup>2</sup> dans le Wood Park à Marcq-en-Baroeul (QP 20%)

Dans le cadre de la gestion active de son patrimoine, Eurofoncière 2 a arbitré 2 actifs pour un montant total d'1 million d'euros. Soit 2 086 m<sup>2</sup> cédés dont 54% de surfaces vacantes.

En 2018, les plus importantes prises à bail ont concerné Urban Valley à Corneilles-En-Parisis (QP 50%), le Hub à Levallois (QP 5%) et le Parc de la Duranne à Aix-en-Provence (QP 100%).

La stabilité du stock vacant de votre SCPI en 2018 est illustrée par un taux d'occupation physique maintenu à un bon niveau à 92,4% en fin d'année (vs 92,5% à fin 2017).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen est en légère baisse à 92,5% en 2018 (vs 93,9% au 31/12/2017), impacté par deux sujets immobiliers qui représentent la moitié de la vacance financière en fin d'année 2018 :

- un congé sur le Confluent à Maisons-Alfort pour 2,2 points de TOF ;
- le décalage de la location du Shine à Levallois pour 1,3 point de TOF.

Par ailleurs, certaines renégociations de loyer ont pesé sur le résultat économique de la SCPI et ont conduit à un léger ajustement du niveau de la distribution annuelle. En 2018, le montant de la distribution s'est élevé à 11,34 euros par part offrant un taux de rendement attractif de 4,5%. En 2019 il s'élèverait à 11,16 euros par part soit un taux de rendement de 4,4%.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,83% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une légère appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI qui s'établit désormais à 236,79 euros.

Nous vous rappelons qu'une diminution du délai de jouissance a pris effet le 6 avril 2018 avec des parts souscrites qui portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

Cette mesure a pour ambition de rendre votre SCPI plus attractive, d'attirer de nouveaux capitaux et de poursuivre la constitution de son portefeuille immobilier.

En 2019, Eurofoncière 2 maintiendra sa politique de diversification géographique pour atteindre une exposition européenne d'environ 25% dans le cadre d'un plan d'investissement d'environ 20 millions d'euros. Eurofoncière 2 continuera à avoir recours au financement avec un ratio d'engagement autour de 20% de sa valeur de réalisation.

Enfin, elle devrait retrouver un taux d'occupation physique au plus haut et contenir la vacance financière avec la commercialisation du Confluent à Maisons-Alfort (94) et du Shine à Levallois-Perret (92) ainsi que l'arbitrage de Saint-Julien-Villas (10).

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	140 268 258,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,50 %
Nombre de parts	916 786	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %
Capitalisation	231 030 072,00 €		
Nombre d'associés	3 824	<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
Valeur de réalisation	236,79 €	5 ans	3,14 %
Prix de souscription	252,00 €	10 ans	4,28 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €	15 ans	7,48 %
Distribution de l'exercice 2018**	11,34 €		

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

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

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value ;

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

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

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

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	17 500 525,43	19 413 796,12
dont loyers	9 720 245,44	9 870 715,21
Total des charges	8 450 448,62	9 285 002,98
Résultat	9 050 076,81	10 128 793,14
Distribution	9 739 141,16	9 257 160,36
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	140 268 258,00	128 120 976,00
Total des capitaux propres	183 853 372,43	167 389 918,30
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	198 272 877,16	183 396 739,04

	Global 2018	Par part 2018
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	9 050 076,81	10,52*
Distribution	9 739 141,16	11,34*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	255 379 915,21	278,56
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	230 973 108,19	251,94
Valeur comptable	183 853 372,43	200,54
Valeur de réalisation	217 085 163,56	236,79
Valeur de reconstitution	254 517 905,65	277,62

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

## VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	198 272 877,16
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(14 419 504,73)
<b>Valeur comptable</b>	<b>183 853 372,43</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>200,54</b>

## VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	230 973 108,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(13 887 944,63)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>217 085 163,56</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>236,79</b>

## VALEUR DE RECONSTITUTION

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

	En euros
Valeur de réalisation	217 085 163,56
Frais d'acquisition des immeubles	16 884 134,21
Commission de souscription	20 548 607,89
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>254 517 905,65</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>277,62</b>

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	79 394	8,66 %
Parts retirées avec contrepartie	13 052	1,42 %
Parts cédées de gré à gré	20 326	2,21 %
Parts transférées par succession et/ou donation	7 002	0,76 %
Parts en attente de retrait	-	-

Le volume de souscriptions réalisé au cours de l'année 2018 atteint 23,3 millions d'euros. Le niveau élevé de transaction pratiqué de gré à gré concerne en grande partie le reclassement de parts entre plusieurs associés institutionnels (près de 5 millions d'euros) et n'est donc pas significatif.

Compte tenu des retraits de parts à hauteur de 3,3 millions, ce sont donc 20 millions d'euros (contre 15 millions l'année précédente) qui ont contribué au financement des investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre la capitalisation s'élève à 231 millions d'euros.



### LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, Eurofoncière 2 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 18,5 millions d'euros HT AEM\* :

- 13,2 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 5,3 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

### INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

#### 92300 LEVALLOIS-PERRET 15, Rue Pasteur - 9 rue Maryse Hilsz

Situé en plein coeur de Levallois-Perret, l'immeuble bénéficie de la proximité avec la station « Anatole France » de la ligne 3 du métro à 4 minutes à pied. Lourdemment restructuré et surélevé de 2 étages en 2008, cet actif développe une surface utile de 1 716 m<sup>2</sup> de bureaux et bénéficie de 12 emplacements de parking en sous-sol. Il offre au locataire des prestations de qualité ainsi que de grandes terrasses aménagées aux R+2 et R+3. Entièrement loué à Maesa dans le cadre d'un bail ferme (échéance septembre 2024). Cet actif a été acquis pour 16,5 M€ AEM\*.

**Surface : 1 716 m<sup>2</sup>**  
**Investissement de la SCPI : 7 446 318 €**  
**QP SCPI <sup>(1)</sup> : 45%**  
**Signature : 31/12/2018**

#### BUREAU



#### 59700 MARCQ EN BAROEUL Wood Park - Parc des affaires de Château Rouge 274 bis, avenue de la Marne

Situé le long des grands boulevards et à proximité d'une station de tramway permettant de rejoindre la Gare Lille Flandres en 14 minutes, cet ensemble immobilier à usage de bureaux développe une surface totale de 4 266 m<sup>2</sup>. L'ensemble est composé de cinq bâtiments livrés en janvier 2017 entièrement loués et d'un bâtiment en VEFA en blanc, livré en juin 2018. Cet actif a été acquis pour 14 M€ AEM\*.

**Surface : 4 266 m<sup>2</sup>**  
**Investissement de la SCPI : 2 800 000 €**  
**QP SCPI <sup>(1)</sup> : 20%**  
**Signature : 16/01/2018**

#### BUREAU



#### 14800 DEAUVILLE Résidence Pierre & Vacances

La résidence Pierre et Vacances livrée en juillet 2018 est située sur la presqu'île de la Touques, entre Deauville et Trouville, à 5 minutes à pied de la gare. L'acquisition porte sur 32 appartements d'une surface totale habitable de 1 975 m<sup>2</sup>. L'ensemble est loué à Pierre & Vacances pour une durée ferme de 10 ans. Cet actif a été acquis pour 14,9 M€ AEM\*.

**Surface : 1 975 m<sup>2</sup>**  
**Investissement de la SCPI : 2 983 624 €**  
**QP SCPI <sup>(1)</sup> : 20%**  
**Signature : 13/07/2018**

#### LOISIRS



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

## INVESTISSEMENT EN FRANCE VIA UNE SCI

### 921 30 ISSY-LES-MOULINEAUX L'OPEN

Situé à l'entrée d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate de la gare RER - Issy / Val-de-Seine et de la future station « Issy-RER » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, cet immeuble développe une surface de bureaux de 9 381 m<sup>2</sup> sur 9 niveaux en superstructure et dispose de 204 emplacements de parkings en sous-sol. Conçu par le cabinet d'architectes Vigneron et livré en 1999, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2016 réalisée par Icade qui en a fait son siège. Il offre de nombreux services de qualité : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées. Intégralement loué à Icade dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Cet actif a été acquis pour 105,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 47%.

Surface : 9 381 m<sup>2</sup>

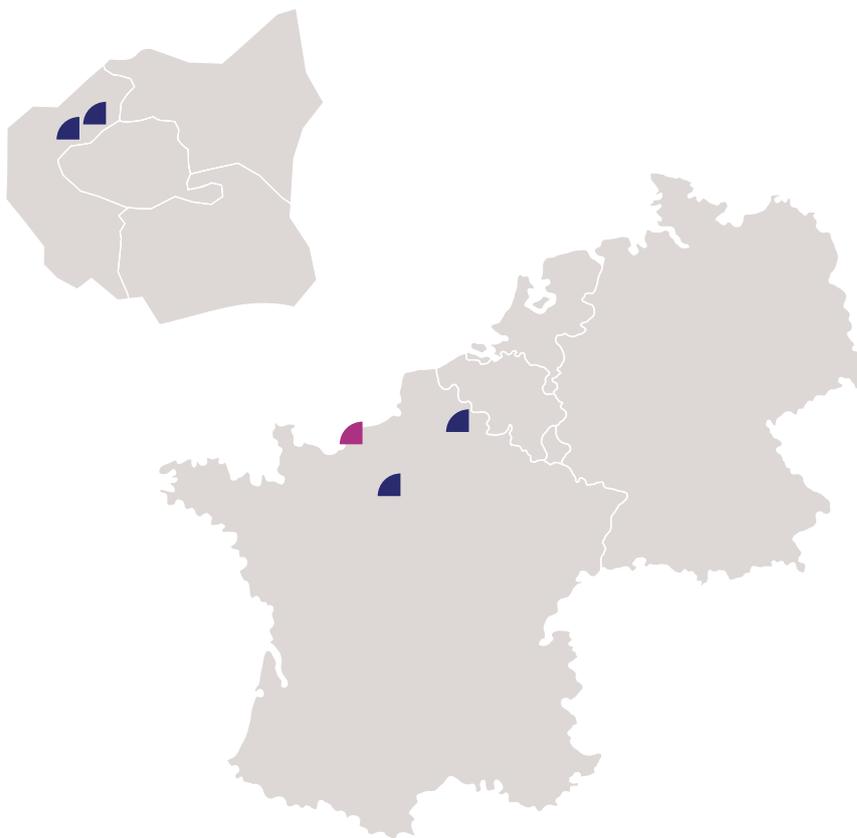
Apport en capital de votre SCPI : 2 830 000 €

SCI : LF Open

% de détention de la SCPI : 5 %

Signature : 28/12/2018

#### BUREAU



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

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

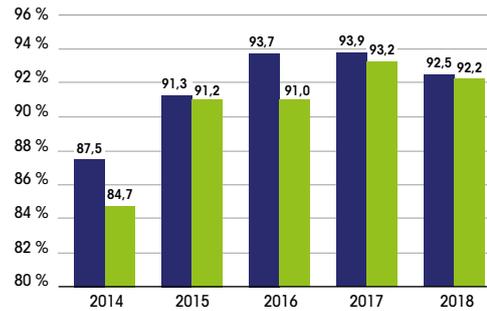
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m <sup>2</sup> ) QP SCPI*	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017 (euros)	Prix de cession brut (euros)
14/03/18	2/4 avenue René Dubos Lieu dit Le Moulin 13700 MARGNANE	COM	100%	1 636	671	19/04/82	759 952	540 000	537 728
14/03/18	Lieu dit Le Moulin 13700 MARGNANE	TER	100%	-	-	15/06/88	-	172 935	172 272
03/07/18	29 rue Bir Hakeim 1942 53000 LAVAL	COM	100%	450	450	29/12/88	242 966	315 895	320 000
				<b>2 086</b>	<b>1 121</b>		<b>1 002 918</b>	<b>1 028 830</b>	<b>1 030 000</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## OCCUPATION DU PATRIMOINE

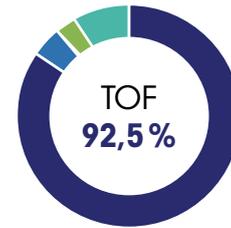
### LES TAUX D'OCCUPATION

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 2018



LOCAUX OCCUPÉS	
<b>92,5%</b>	Taux d'Occupation Financier
<b>1,6%</b>	Sous franchise de loyer
LOCAUX VACANTS	
<b>0,5%</b>	Sous promesse de vente
<b>0,0%</b>	En cours de restructuration
<b>5,4%</b>	En recherche de locataires



OFFENBACH - Allemagne



PORTEFEUILLE CASINO - France



GRAND FRAIS, Vaulx - France



L'OPEN, Issy-les-Moulineaux - France



LE HUB, Levallois-Perret - France

**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.

## CONCENTRATION LOCATIVE



**192**  
locataires



**Top 20**  
des locataires

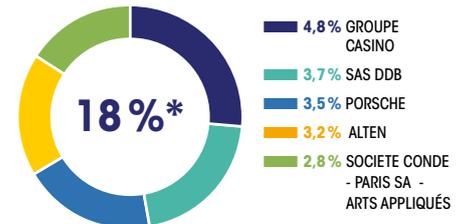


**5**  
principaux locataires

**100%\***

**47%\***

\* des loyers



## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



**4,9 ans**

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019



**83%**

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

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
OFFENBACH - Allemagne	11,0
PORTEFEUILLE CASINO - France	9,9
GRAND FRAIS, Vaulx - France	9,7
L'OPEN, Issy-les-Moulineaux - France	9,0
LE HUB, Levallois-Perret - France	8,2

**GESTION LOCATIVE**

En 2018, 26 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 6 476 m<sup>2</sup> environ (4 487 m<sup>2</sup> en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 16 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 3 dossiers et au-delà de 2018 pour les 7 dossiers restant.

**Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements**

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 911	245 5%	11/2018	SATEC : bail commercial 9/10 ans.
Location	Urban Valley 16 Chemin des Indes ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	2 607	1 304 50%	10/2018	AGI : bail commercial 3/6/9 ans.
Extension	Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes Parc de la Duranne 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	374	374 100%	12/2018 10/2018	-AMEC WOOD NUCLEAR : extension de 167 m <sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail portant désormais sur 463 m <sup>2</sup> bail commercial 3/6/9 ans. -SCOREMAN : 207 m <sup>2</sup> bail commercial 6/9 ans.
Location	Ocres de l'Arbois - Bat. A et B 105 rue René Descartes Parc de la Duranne 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 846	442	442 100%	08/2018	ECIA : bail commercial 3/6/9 ans.

\* Quote-part de la SCPI.

**Libérations intervenues au cours de l'année 2018**

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Commentaires
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes Parc de la Duranne 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	471	471 100%	02/2018	PARAMOUNT ADVANCED TECHNOLOGIE (Liquidation).
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 680	420 25%	03/2018	RSI Île-de-France.
Parc Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	795	272	272 100%	04/2018	TIME NUTRITION France (Redressement).
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	1 372	137 10%	11/2018	HITACHI EUROPE.

\* Quote-part de la SCPI.

## Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 6 385 m<sup>2</sup> (6 196 m<sup>2</sup> fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	6 m <sup>2</sup>	0,1%
Île-de-France	1 771 m <sup>2</sup>	27,7%
Région	4 547 m <sup>2</sup>	71,2%
Europe	61 m <sup>2</sup>	1,0%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 0,81 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
Shine 70 avenue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	3 611	1 083 30%	VEFA livrée en 09/2018. Bail signé pour les 5 et 6 <sup>e</sup> étages. Prospects pour les autres étages.
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	2 504	1 127 45%	Suite à la libération totale du bâtiment, actif à l'arbitrage.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 680	420 25%	Commercialisation en cours. Travaux de remise en état terminés.
Le Cardo - Lot B2 4 rue Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 229	964	964 100%	Travaux de rénovation terminés. Commercialisation à la division en cours. 147 m <sup>2</sup> reloués au 01/2019.

\* Quote-part de la SCPI.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 946 m<sup>2</sup>, soit 1,12% de la surface en exploitation (84 097 m<sup>2</sup>).

Le plus significatif concerne :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date d'effet	Locataires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	3 440	860 25%	12/2018	ALLIANZ : maintien en place sur 68 m <sup>2</sup> (QP). Travaux de remise en état sur le solde.

\* Quote-part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 52 176,76 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 161 128,84 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 108 952,08 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 217 446,31 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision significative, il convient de rappeler le litige opposant la SCPI au locataire Ecole de Condé (13 rue Miollis à Paris 15<sup>e</sup>). Par arrêt en date du 1<sup>er</sup> mars 2018, la cour d'appel a confirmé le jugement de 1<sup>ère</sup> instance qui condamnait la SCPI au paiement de la somme de 200 000 euros au profit d'Ecole de Condé. Le règlement de la condamnation exécutoire par la SCPI en mai 2015 et la réception du certificat de non pourvoi ont permis la reprise de la provision de 200 000 euros.

## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre 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 2018.

2018	En euros
Travaux réalisés	232 286,85
Provisions pour travaux au 31 décembre	531 560,10

### Gros travaux non couverts par provisions

Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
77 rue Maurice Thorez	NANTERRE	Travaux de désamiantage, Travaux de toiture	99 924,60

### Créations immobilisations

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
73/75 rue la Condamine	PARIS	Travaux de remise en état , renovation pompe à chaleur, chaudière électrique et climatisation	17 100,60
1 rue du Mahatma Gandhi	AIX-EN-PROVENCE	Honoraires de suivi de chantier	10 012,00

### Travaux de restructurations

Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rue Henri Delattre	BRUGES	Travaux de refecion bardage zone bureaux	59 433,30

### Travaux d'aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
105 rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Rénovation sanitaire	90 744,00
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Travaux d'aménagement	82 482,06

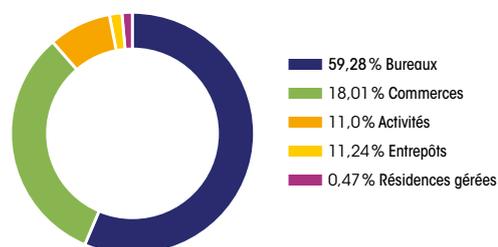
## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Eurofoncière 2 s'élève au 31 décembre 2018 à 255 379 915,21 euros, dont 175 283 216,64 euros d'actifs détenus en direct et 80 096 698,57 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 2,83% par rapport à l'exercice précédent.

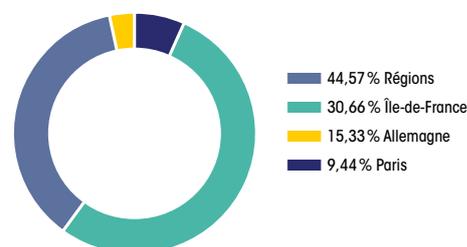
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018, Eurofoncière 2 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 83 254 m<sup>2</sup>.

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018\*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	36 915 889,63	17 924 285,72				54 840 175,35	21,47%
Île-de-France	67 547 074,35	14 655 577,53	9 177 944,13	4 106 000,00		95 486 596,01	37,39%
Régions	36 940 836,99	10 161 280,12	1 397 152,04	4 711 518,38	2 789 055,10	55 999 842,63	21,93%
Allemagne	49 053 301,23					49 053 301,23	19,21%
<b>Total €</b>	<b>190 457 102,20</b>	<b>42 741 143,37</b>	<b>10 575 096,17</b>	<b>8 817 518,38</b>	<b>2 789 055,10</b>	<b>255 379 915,21</b>	
Total 2017	170 072 618,57	43 190 631,11	10 333 604,04	8 810 140,55		232 406 994,27	
<b>Total %</b>	<b>74,58%</b>	<b>16,74%</b>	<b>4,14%</b>	<b>3,45%</b>	<b>1,09%</b>		<b>100,00%</b>

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

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2018

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2018 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	42,61
Dettes et engagements	16,83%	35,85
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 6,3 ans)	11,42%	24,32
- Dont emprunts court terme	5,17%	11,01
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,24%	0,52

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 114% 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 :

### Modification de délai de jouissance

À compter du 6 avril 2018, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

### Modification de la politique d'investissement

Suite à la décision des associés en date du 21 juin 2018, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne. Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des marchés financiers.

### Modification du capital statutaire maximum

Suite à la décision des associés en date du 21 juin 2018, le capital social maximum est fixé à trois cents millions d'euros (300 000 000 €).

## PATRIMOINE IMMOBILIER

## MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Monsieur Alain FLOCH ;
- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- CREDIT MUTUEL ARKEA ;

expiront à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2019.

Il appartiendra donc à l'Assemblée générale de procéder à la nomination de quatre nouveaux membres qui seront élus pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale annuelle 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

**PERSONNES PHYSIQUES**

**Jean-Luc BRONSART** - 64 ans ;

Détenant : 10 parts ;

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

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

**Philippe Georges DESCHAMPS** - 58 ans ;

Détenant : 120 parts ;

Demeurant : Les Suites du Lac de Serre Ponçon  
1, Rue Pierre Chaumaure - 05200 Puy Sanières ;  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine.

**Alain FLOCH** - 75 ans ;

Détenant : 7 parts ;

Demeurant : 39, rue de Locquéran  
29780 Plouhinec ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre bancaire ;

Président du conseil de surveillance sortant.

**Bertrand de GELOES** - 71 ans ;

Détenant : 1 111 parts ;

Demeurant : 4 allée Prad Bihan - 56000 Vannes ;  
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise dans le secteur des transports ;

Membre sortant.

**Ronan LAUDEN** - 59 ans ;

Détenant : 98 parts ;

Demeurant : 5 impasse de la Barrerie  
53970 L'Huisserie ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique au sein d'un groupe bancaire.

**PERSONNE MORALE**

**CREDIT MUTUEL ARKEA**

Détenant : 9 346 parts ;

Siège social : 1, rue Louis Lichou  
29480 Le Relecq Kerhuon ;

Numéro d'immatriculation au RCS :  
775 577 018 Brest ;

Activité : groupe bancaire régional ;  
Membre sortant.



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

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements liés aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche...).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation...) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique...).

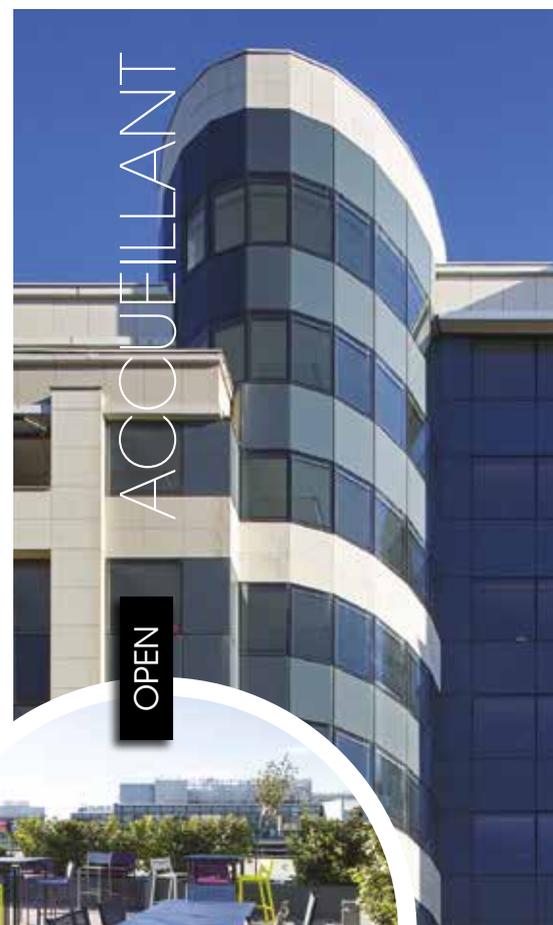
Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

## OPEN

Un environnement de travail 100% dynamique à Issy-les-Moulineaux

## VERTUEUX

- Certifications HQE rénovation « Excellent » et Exploitation « Excellent »
- Certification BREEAM in Use « Very good »
- Places de parking réservées au covoiturage (10), véhicules électriques (20 bornes) et vélos (20)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau



ENVIRONNEMENTAL



SOCIÉTAL



SOCIAL

**ACCESSIBLE**

- Gare RER C et arrêt tramway T2 en pied d'immeuble
- Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)

**ACCUEILLANT**

- Labélisation OZMOZ (confort - bien-être & santé)
- Conciergerie
- Restaurant Inter-Entreprises aménageable en espaces de travail
- Espace de conférence, espace lounge à chaque étage et terrasses aménagées



CAMPUS AVISO

**CAMPUS AVISO**

L'équilibre parfait à Puteaux

**CULTIVÉ**

- Certifications HQE Exploitation et BREEAM Rénovation « Very Good (Bâtiment B)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau
- 2 000 m<sup>2</sup> d'agriculture urbaine proposant un jardin participatif et un marché hebdomadaire, terrain de pétanque, ruches et poulailler

**INTÉGRÉ**

- Station de métro « Esplanade de la Défense » ligne 1 à 7 minutes à pied
- Proximité du centre-ville de Puteaux avec ses commerces, restaurants et services municipaux

**AGILE**

- 3 bâtiments indépendants offrant des surfaces modulables
- Conciergerie avec un Campus Manager
- Restaurant Inter-Entreprises et cafétéria
- Auditorium et salles de réunion connectées

# GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

## PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Eurofoncière 2, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

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

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

surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

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

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

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

## PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers

reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

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

### PROFIL DE RISQUE

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

#### Risque de perte en capital.

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

#### Risque de marché immobilier.

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles 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 en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

#### Risque lié au crédit.

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

#### Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

#### Risque lié à l'effet de levier

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

Contrôle  
Procédure  
Information  
Prévention  
Gestion  
Rémunération  
Suivi

**Risque de gestion discrétionnaire.**

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

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

**SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :****Évaluation des risques par la société de gestion.**

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

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

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

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

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;

- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

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

**PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE**

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

dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de

bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

**RÉMUNÉRATION**

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 les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire

à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

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 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites\\_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf](https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf)

**DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION**

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<https://www.lfgrou.pe/clients>  
(Rubrique **MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES**).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé

qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

**RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES** : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

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

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

# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2014	91 178 667,00	(4 344 732,00)	595 939	3 065	379 592,64	252,00
2015	104 195 907,00	21 440 160,00	681 019	3 045	1 916 631,36	252,00
2016	118 886 355,00	24 196 032,00	777 035	3 068	2 510 565,12	252,00
2017	128 120 976,00	15 209 964,00	837 392	3 289	3 720 709,44	252,00
2018	140 268 258,00	20 007 288,00	916 786	3 824	1 863 711,36	252,00

(1) Diminué des retraits.

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Distribution versée au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	11,40	12,03	12,00	11,76	11,34
- dont distribution de report à nouveau en %			1,08%		7,23%
- dont distribution de réserves de plus values en %					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	4,52%	4,77%	4,76%	4,67%	4,50%
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	1,16	1,69	1,57	4,00	3,25

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2014	18 829	3,16%	N.S	261	4 044,96
2015	9 991	1,68%	1,5 mois	2 444	5 102,12
2016	28 516	4,19%	1 mois	-	2 702,82
2017	124 202	15,98%	1 mois	-	3 541,84
2018	13 052	1,56%	1 mois	-	2 989,32

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	16,02	98,07	16,78	98,78	15,54	99,31	15,27	97,87	13,96	98,59
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,05	0,02	0,11	0,00	0,03	0,03	0,20	0,14	0,98
Produits divers	0,31	1,88	0,19	1,11	0,10	0,65	0,30	1,93	0,06	0,43
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,34</b>	<b>100,00</b>	<b>16,99</b>	<b>100,00</b>	<b>15,64</b>	<b>100,00</b>	<b>15,60</b>	<b>100,00</b>	<b>14,16</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,50	9,18	1,40	8,24	1,34	8,59	1,27	8,15	1,15	8,12
Autres frais de gestion*	0,42	2,57	0,44	2,58	0,30	1,94	0,29	1,85	0,28	1,99
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,66	0,06	0,33	0,07	0,43	0,15	0,98	0,26	1,87
Charges immobilières non récupérées	1,56	9,56	1,19	7,00	0,86	5,51	0,86	5,53	1,04	7,32
<b>SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,59</b>	<b>21,97</b>	<b>3,08</b>	<b>18,15</b>	<b>2,58</b>	<b>16,47</b>	<b>2,58</b>	<b>16,51</b>	<b>2,73</b>	<b>19,30</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,49	3,00	0,41	2,41	0,43	2,76	0,38	2,43	0,38	2,65
<b>PROVISIONS</b>										
- dotation provision pour gros entretiens	0,70	4,29	0,50	2,96	0,63	4,02	0,00	0,01	0,40	2,85
- dotation nette aux autres provisions**	(0,25)	(1,53)	0,36	2,15	0,14	0,87	(0,22)	(1,44)	0,13	0,89
<b>SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES</b>	<b>0,94</b>	<b>5,76</b>	<b>1,28</b>	<b>7,52</b>	<b>1,20</b>	<b>7,65</b>	<b>0,16</b>	<b>1,01</b>	<b>0,91</b>	<b>6,39</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,53</b>	<b>27,73</b>	<b>4,36</b>	<b>25,67</b>	<b>3,77</b>	<b>24,12</b>	<b>2,73</b>	<b>17,51</b>	<b>3,64</b>	<b>25,69</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
	<b>11,81</b>	<b>72,27</b>	<b>12,63</b>	<b>74,33</b>	<b>11,87</b>	<b>75,88</b>	<b>12,87</b>	<b>82,49</b>	<b>10,52</b>	<b>74,31</b>
Variation du report à nouveau	0,41	2,48	0,60	3,53	(0,13)	(0,82)	1,11	7,10	(0,82)	(5,79)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39	11,34	80,11
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39	11,34	80,11

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

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

### EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	183 672 477,15	20 007 288,00	203 679 765,15
Cessions d'immeubles	36 722 595,73	1 002 917,31	37 725 513,04
Plus et moins-values sur cessions	(1 866 075,99)	(561 064,05)	(2 427 140,04)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(17 768 916,69)	(2 611 281,47)	(20 380 198,16)
Achats d'immeubles	(171 742 890,20)	(12 345 194,57)	(184 088 084,77)
Achats de parts de sociétés immobilières	(47 575 357,94)	(3 243 148,45)	(50 818 506,39)
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>(18 558 167,94)</b>	<b>2 249 516,77</b>	<b>(16 308 651,17)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Eurofoncière 2 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCV ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

La SCPI Eurofoncière 2 détient des actifs situés hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

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

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire des acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	12 603 992
Autres charges déductibles	2 721 434
Intérêts d'emprunts	363 869
Revenu net	9 518 689
Soit par part pleine jouissance	11,06
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 644 494,00

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	9 052 214,00
Réintégration	211 118,00
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(1 435 722,00)
Résultat fiscal	7 827 610,00

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	9 052 214,00
Réintégration	211 118,00
Déduction	(1 362 687,00)
Résultat fiscal	7 900 645,00

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
224,32	191,51

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (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 à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
<b>Échéances au 31/12/2018</b>								
Fournisseurs		137 680,55						137 680,55*
Fournisseurs d'immobilisations		832 664,45						832 664,45**
<b>Total à payer</b>		<b>970 345,00</b>						<b>970 345,00</b>
<b>Échéances au 31/12/2017</b>								
Fournisseurs		129 898,87						129 898,87
Fournisseurs d'immobilisations		3 751 985,31						3 751 985,31
<b>TOTAL À PAYER</b>		<b>3 881 884,18</b>						<b>3 881 884,18</b>

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

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

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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

## **Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)**

En effet, 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 25% maximum de la dernière valeur comptable approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital au lieu de 20% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] »

*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 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...] »

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

### **« Politique de recours au financement bancaire »**

*Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% 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 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

*Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).* »

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.

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.**

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, de la SCPI Eurofoncière 2.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Eurofoncière 2 s'est élevée à 23 296 392,00 euros, dont 3 289 104,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 20 007 288,00 euros correspondant à la souscription de 79 394 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 128 120 976,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 140 268 258,00 euros au 31 décembre 2018. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 231 030 072,00 euros et aucune demande de retrait ne restait en attente.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 53,7 %, pour un montant global net vendeur de 1 030 000,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 18 524 977,56 euros se ventilant comme suit :

- 13 229 942,56 euros acte en mains pour les acquisitions en direct ;
- 5 295 035,00 euros acte en mains pour les acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunt par les SCI.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation moyen financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 92,50 % et 92,20 % au 31 décembre 2018.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2018, à 230 973 108,19 euros, dont 175 283 216,64 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 55 689 891,55 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la SCPI progresse et s'établit à 254 517 905,65 euros pour 228 488 555,63 euros en 2017.

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

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 11 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2018 de 9 050 076,81 euros, correspondant à un résultat par part de 10,52 euros. La distribution versée a été de 11,34 euros par part, soit une rentabilité de 4,50 %, dont 0,82 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau.

Pour 2019, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 9,49 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 4,43 %.

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

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2019 notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, ainsi que la poursuite de la politique de surinvestissement en accentuant le recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et du renforcement des opérations situées en Allemagne et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

La société de gestion vous propose ainsi de réaliser une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25% maximum de la dernière valeur comptable 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 d'investissement.

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées.

### PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les résolutions soumises à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le conseil de surveillance,  
Monsieur Alain Floch,  
Président.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Constatation du capital effectif au 31 décembre 2018 - 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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 140 268 258,00 euros et un bénéfice net de 9 050 076,81 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 9 050 076,81 euros, qui augmenté du report à nouveau soit 3 670 009,83 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 12 720 086,64 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 739 141,16 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 2 980 945,48 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.**

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 183 853 372,43 euros, soit 200,54 euros par part ;
- valeur de réalisation : 217 085 163,56 euros, soit 236,79 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 254 517 905,65 euros, soit 277,62 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit « 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 2019.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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 2018 à 132,00 euros.

### HUITIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.**

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement du cabinet CB Richard Ellis Valuation, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Alain FLOCH ;
- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- CREDIT MUTUEL ARKEA ;

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

#### PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean-Luc BRONSART		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Alain FLOCH		
Bertrand de GELOES		
Ronan LAUDEN		

#### PERSONNE MORALE

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
CRÉDIT MUTUEL ARKEA		

### DIXIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs pour les 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.



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### **Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'article XVI des statuts - Modification corrélative du paragraphe « Politique d'investissement » de la note d'information.**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% 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 4<sup>ème</sup> alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

#### **« Article XVI - 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 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.*

[...]

##### **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 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.*

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, 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 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'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions.*

*Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.*

*Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»*

##### **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 25 % 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 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

## DEUXIÈME 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.



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>147 454 370,77</b>	<b>175 283 216,64</b>	<b>135 821 381,10</b>	<b>163 444 979,95</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)	162 000,00		162 000,00	
Amortissements droits réels	(2 585,95)			
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	147 294 956,72	175 283 216,64	126 179 032,54	153 980 215,51
Immobilisations en cours			9 480 348,56	9 464 764,44
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(531 560,10)</b>		<b>(384 941,80)</b>	<b>(200 000,00)</b>
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(531 560,10)		(184 941,80)	
Provisions pour risques et charges			<b>(200 000,00)</b>	<b>(200 000,00)</b>
<b>Titres financiers contrôlés</b>	<b>50 818 506,39</b>	<b>55 689 891,55</b>	<b>47 575 357,94</b>	<b>46 989 483,15</b>
Immobilisations financières contrôlées	50 818 506,39	55 689 891,55	47 575 357,94	46 989 483,15
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placements immobiliers)</b>	<b>197 741 317,06</b>	<b>230 973 108,19</b>	<b>183 011 797,24</b>	<b>210 234 463,10</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II (Immobilisations financières)</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passif d'exploitation</b>	<b>115 766,89</b>	<b>115 766,89</b>	<b>114 854,69</b>	<b>114 854,69</b>
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	115 766,89	115 766,89	114 854,69	114 854,69
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>	<b>4 730 869,12</b>	<b>4 730 869,12</b>	<b>3 756 060,35</b>	<b>3 756 060,35</b>
Locataires et comptes rattachés	1 419 458,91	1 419 458,91	613 359,56	613 359,56
Provisions pour dépréciation des créances	(217 446,31)	(217 446,31)	(108 494,23)	(108 494,23)
Autres créances	3 528 856,52	3 528 856,52	3 251 195,02	3 251 195,02
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>750 999,56</b>	<b>750 999,56</b>	<b>522 814,74</b>	<b>522 814,74</b>
Valeurs mobilières de placement			(0,40)	(0,40)
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	750 999,56	750 999,56	522 815,14	522 815,14
<b>TOTAL III (Actifs d'exploitation)</b>	<b>5 597 635,57</b>	<b>5 597 635,57</b>	<b>4 393 729,78</b>	<b>4 393 729,78</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(19 523 890,31)</b>	<b>(19 523 890,31)</b>	<b>(20 021 930,18)</b>	<b>(20 021 930,18)</b>
Dettes financières	(12 821 509,01)	(12 821 509,01)	(10 728 827,25)	(10 728 827,25)
Dettes d'exploitation	(1 338 156,17)	(1 338 156,17)	(1 192 648,68)	(1 192 648,68)
Dettes diverses	(5 364 225,13)	(5 364 225,13)	(8 100 454,25)	(8 100 454,25)
<b>TOTAL IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>(19 523 890,31)</b>	<b>(19 523 890,31)</b>	<b>(20 021 930,18)</b>	<b>(20 021 930,18)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	38 310,11	38 310,11	39 148,06	39 148,06
Produits constatés d'avance			(32 826,60)	(32 826,60)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>TOTAL V (comptes de régularisation)</b>	<b>38 310,11</b>	<b>38 310,11</b>	<b>6 321,46</b>	<b>6 321,46</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>183 853 372,43</b>		<b>167 389 918,30</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>217 085 163,56</b>		<b>194 612 584,16</b>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018<sup>(1)</sup> (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
<b>Capital</b>	<b>128 120 976,00</b>		<b>12 147 282,00</b>	<b>140 268 258,00</b>
Capital souscrit	128 120 976,00		12 147 282,00	140 268 258,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission ou de fusion</b>	<b>37 782 584,46</b>		<b>5 248 724,53</b>	<b>43 031 308,99</b>
Prime d'émission	55 006 977,08		7 860 006,00	62 866 983,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(17 722 025,63)		(2 611 281,47)	(20 333 307,10)
Écarts sur remboursements de parts	497 230,44			497 230,44
Prime de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>(1 866 075,99)</b>		<b>(561 064,05)</b>	<b>(2 427 140,04)</b>
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 480 801,05</b>	<b>871 632,78</b>	<b>317 576,00</b>	<b>3 670 009,83</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>871 632,78</b>	<b>(871 632,78)</b>	<b>(689 064,35)</b>	<b>(689 064,35)</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	10 128 793,14	(10 128 793,14)	9 050 076,81	9 050 076,81
Acomptes sur distribution	(9 257 160,36)	9 257 160,36	(9 739 141,16)	(9 739 141,16)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>167 389 918,30</b>		<b>16 463 454,13</b>	<b>183 853 372,43</b>

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)**

	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	9 720 245,44	9 870 715,21
Charges facturées	2 495 857,71	2 507 595,02
Produits des participations contrôlées	2 287 452,25	2 147 667,77
Produits annexes	44 046,79	116 305,84
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits de l'activité immobilière</b>	<b>14 547 602,19</b>	<b>14 642 283,84</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 495 857,71	2 507 595,02
Travaux de gros entretiens	4 346,00	33 853,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	227 940,85	120 583,84
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	415 850,94	35 069,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 029 108,36	788 273,16
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>4 173 103,86</b>	<b>3 485 374,02</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>10 374 498,33</b>	<b>11 156 909,82</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	698 828,22	300 734,04
Reprises de provisions d'exploitation	69 232,64	33 853,00
Transfert de charges d'exploitation	2 005 613,79	4 045 914,12
Reprises de provisions pour créances douteuses	52 176,76	246 262,38
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>2 825 851,41</b>	<b>4 626 763,54</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	988 316,94	1 001 148,39
Charges d'exploitation de la société	63 397,51	63 249,61
Diverses charges d'exploitation	1 942 578,69	3 997 632,77
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 021 908,20	599 638,56
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	161 128,84	69 736,92
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>4 177 330,18</b>	<b>5 731 406,25</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)</b>	<b>(1 351 478,77)</b>	<b>(1 104 642,71)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	118 877,16	24 462,82
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>118 877,16</b>	<b>24 462,82</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	99 555,47	57 122,32
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>99 555,47</b>	<b>57 122,32</b>
<b>Résultat financier C = (I - II)</b>	<b>19 321,69</b>	<b>-32 659,50</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	8 194,67	120 285,92
Reprises de provisions produits exceptionnels		
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>8 194,67</b>	<b>120 285,92</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	459,11	11 100,39
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>459,11</b>	<b>11 100,39</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I - II)</b>	<b>7 735,56</b>	<b>109 185,53</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>9 050 076,81</b>	<b>10 128 793,14</b>

# ANNEXE

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



### CHANGEMENT DE MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds. Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

### IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

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

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

### VALEUR DES TERRAINS

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

### VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. 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 (AMF) et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2018 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.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références .

**Valeur vénale au 31 décembre 2018 des immeubles locatifs : 255 379 915,21 euros.**

### 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 2018, pour un montant total



de 284,00 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 132,00 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 152,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

- des valeurs 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.

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

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPC I 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 OPC I sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

### PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

### PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretien s'élève à 531 560,10 euros.

### PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

### ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	105 531 829,23	120 672 409,31	86 196 637,60	101 840 409,17
Locaux d'activité	11 664 130,16	10 575 096,17	11 641 119,29	10 333 604,04
Commerces	18 054 588,22	32 429 137,68	19 059 275,65	32 996 061,75
Entrepôts	9 282 000,00	8 817 518,38	9 282 000,00	8 810 140,55
Résidences gérées	2 921 823,16	2 789 055,10		
<b>TOTAL</b>	<b>147 454 370,77</b>	<b>175 283 216,64</b>	<b>126 179 032,54</b>	<b>153 980 215,51</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux			9 642 348,56	9 464 764,44
<b>Total</b>			<b>9 642 348,56</b>	<b>9 464 764,44</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>	<b>50 818 506,39</b>	<b>55 689 891,55</b>	<b>47 575 357,94</b>	<b>46 989 483,15</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>198 272 877,16</b>	<b>230 973 108,19</b>	<b>183 396 739,04</b>	<b>210 434 463,10</b>

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017</b>	<b>126 179 032,54</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2017</b>	<b>162 000,00</b>
<b>Solde droits réels au 31/12/2018</b>	<b>162 000,00</b>
<b>Amortissements droits réels au 31/12/2017</b>	
Amortissements droits réels	(2 585,95)
<b>Solde Amortissements droits réels au 31/12/2018</b>	<b>(2 585,95)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017</b>	<b>126 179 032,54</b>
<b>Acquisitions</b>	<b>22 027 879,16</b>
LEVALLOIS-PERRET - 62/70 rue De Villiers	9 497 102,56
MARCQ-EN-BAROEUL - Parc d'Affaires du Château Rouge	2 680 000,00
DEAUVILLE - Presqu'île de la Touques	2 921 823,12
LEVALLOIS-PERRET - 9 rue Maryse Hilsz / 15 rue Pasteur	6 928 953,48
<b>Cessions</b>	<b>(1 002 917,41)</b>
MARIGNANE - 2/4 avenue René Dubos	(759 951,79)
LAVAL - 29 rue Bir Hakeim	(242 965,62)
<b>Travaux de restructuration</b>	<b>67 833,30</b>
BRUGES - Rue Henri Delattre	59 433,30
CORPEAU - Route du Pont de Paris	8 400,00
<b>Acquisitions de climatisations</b>	<b>33 916,72</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>	<b>562 917,64</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>	<b>(562 917,64)</b>
<b>Autres variations</b>	
<b>Agencements, Aménagements, Installations 2018</b>	<b>301 808,66</b>
Nouveaux agencements	176 740,20
Agencements, Aménagements et Installations en cours	176 757,97
Cessions d'agencements de l'exercice	(7 897,78)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(43 791,73)
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018	(312 596,25)
Dotations de l'exercice	(320 494,07)
Reprises de l'exercice	7 897,82
<b>Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018</b>	<b>147 294 956,72</b>

<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017</b>		<b>9 480 348,56</b>
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(9 480 348,56)</b>
LEVALLOIS-PERRET - 62/70 rue de Villiers	(9 480 348,56)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018</b>		<b>0,00</b>
<b>IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2018</b>		<b>147 454 370,00</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2017</b>		<b>47 575 357,94</b>
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017</b>		<b>47 575 357,94</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>3 243 148,45</b>
SCI LF OPEN	2 830 000,00	
SCI LF OFFENBACH	413 148,45	
<b>Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018</b>		<b>50 818 506,39</b>
<b>TITRES FINANCIERS CONTROLES AU 31/12/2018</b>		<b>50 818 506,39</b>
<b>AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2017</b>		<b>114 854,69</b>
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017</b>		<b>114 854,69</b>
Fonds de roulement versés aux syndicats	(1 542,86)	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	2 455,06	
<b>Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018</b>		<b>115 766,89</b>
<b>AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2018</b>		<b>115 766,89</b>

## DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	31 013 174,98	44 672 179,08	7 643 150,00	339 495,08	2,51 %
LF MULTI BBQ	186 414	36 504 631,70	39 486 643,96	9 320 700,00	941 669,60	2,52 %
LF PRISME	145 456	30 856 248,86	48 832 858,66	7 272 800,00	817 955,95	2,51 %
LF PANSIDE	174 705	36 641 028,17	57 418 463,31	8 735 250,00	1 286 486,85	2,51 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	97 615 300,32	98 961 494,65	21 255 600,00	3 958 635,89	5,00 %
LF PARIS NANTERRE	45 790	44 375 668,52	43 300 164,62	9 158 000,00	1 009 320,01	20,00 %
LF OFFENBACH	232 120	217 556 607,66	282 882 652,24	46 424 000,00	2 052 114,87	12,32 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	42 741 069,68	45 293 615,06	9 741 200,00	(131 172,74)	0,01 %
LF OPEN	56 640	31 013 174,98	48 802 846,00	7 643 150,00	6 901,00	5,01 %

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018*	Dotation 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Droits réels				2 585,95	2 585,95
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 659 692,56	(7 897,82)	320 494,07	2 972 288,81

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotation 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		698 828,22		(698 828,22)	
<b>TOTAL</b>		<b>698 828,22</b>		<b>(698 828,22)</b>	

**RELEVÉ DES PROVISIONS**

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	184 941,80	415 850,94	69 232,64	531 560,10
Pour risques et charges	200 000,00		200 000,00	
Pour créances douteuses	108 494,23	161 128,84	52 176,76	217 446,31
<b>TOTAL</b>	<b>493 436,03</b>	<b>(576 979,78)</b>	<b>(321 409,40)</b>	<b>(749 006,41)</b>

**AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT**

Résultat 2017	10 128 793,14
Report à nouveau 2017	2 480 801,05
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>12 609 594,19</b>
Distribution 2017	9 257 160,36
Reconstitution du report à nouveau*	317 576,00
<b>Report à nouveau après affectation du résultat</b>	<b>3 670 009,83</b>

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

**CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR**

CHARGES À PAYER		PRODUITS À RECEVOIR	
Fournisseurs factures non parvenues	200 678,73	Locataires factures à établir	411 370,67
Locataires et comptes rattachés	434,50	Autres créances d'exploitation	477 291,80
Autres dettes d'exploitation	425 418,51	Intérêts courus à recevoir	955,83
Intérêts courus à payer	8 281,91	<b>TOTAL</b>	<b>889 618,30</b>
<b>TOTAL</b>	<b>634 813,65</b>		

**DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES**

Locataires	453 584,18
Locataires : factures à établir	411 370,67
Locataires : créances douteuses	554 504,06
<b>TOTAL</b>	<b>1 419 458,91</b>

**INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Jetons de présence	7 500,00
--------------------	----------

**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

Apurement comptes locataires	452,66
Rompus	6,45
<b>TOTAL</b>	<b>459,11</b>

**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

Apurements comptes locataires	8 190,20
Rompus	4,47
<b>TOTAL</b>	<b>8 194,67</b>



## ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	526 738,85
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	22 177,20
Nantissements de parts sociales	9 736 931,65
Hypothèques	

### Dettes promoteurs hors bilan

62/70 Rue de Villiers - LEVALLOIS-PERRET	578 770,92
Wood Park - MARCQ-EN-BAROEUL	37 200,00
Presqu'île Touques - DEAUVILLE	214 604,80

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

### Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
1 rue Edison - BRON	BUREAUX	21/12/2018	1 327 685,00

# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>ACTIVITÉS</b>							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/1996	100,00%	1 800,00	813 010,61	59 433,30	872 443,91	813 010,61
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond Point de l'Épine des Champs 78990 ELANCOURT	01/03/2004	100,00%	1 204,40	1 899 780,00	109 267,25	2 009 047,25	2 045 469,68
Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/2015	50,00%	6 149,50	8 782 639,00		8 782 639,00	8 782 639,00
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>9 153,90</b>	<b>11 495 429,61</b>	<b>168 700,55</b>	<b>11 664 130,16</b>	<b>11 641 119,29</b>
<b>BUREAUX</b>							
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/06/1996	100,00%	545,00	717 458,11		717 458,11	717 458,11
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	17/06/2005	100,00%	2 731,90	4 425 517,50	70 644,85	4 496 162,35	4 513 733,01
Ocres de l'Arbois - Bât. A Et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/09/2004	100,00%	2 845,80	4 008 350,00	78 008,97	4 086 358,97	4 039 530,42
Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	04/07/1994	100,00%	1 126,80	1 351 917,88	13 933,90	1 365 851,78	1 355 839,78
Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00%	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Antipolis 37 avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	16/05/2003	100,00%	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
Le Ravezies 221 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	24/10/2000	100,00%	1 305,35	1 653 919,39	36 657,54	1 690 576,93	1 710 576,92
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/1989	100,00%	2 081,73	2 491 883,91	494 518,43	2 986 402,34	2 989 008,79
181/183 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	40,00%	428,80	521 285,51	4 485,33	525 770,84	543 961,38
Parc Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/1994	100,00%	795,47	914 999,00	195 590,23	1 110 589,23	1 125 720,76
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Walman 44700 ORVAULT	06/07/2000	100,00%	1 228,57	1 445 911,09	237 822,00	1 683 733,09	1 674 920,09
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109/1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	09/08/1994	100,00%	1 124,41	960 428,81	45 446,58	1 005 875,39	1 031 875,38
Pôle Techno du Brabois 5 avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	06/09/1991	100,00%	743,11	798 375,50	9 674,98	808 050,48	811 569,50
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%	159,00	305 178,74	2 984,68	308 163,42	308 446,05
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 Rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%	556,58	1 074 118,30		1 074 118,30	1 074 118,30
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%	249,05	412 264,96	-6 553,42	405 711,54	405 711,54
Wood Park Parc d'Affaires du Château Rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	20,00%		2 680 000,00		2 680 000,00	
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	28/10/1993	100,00%	1 130,00	1 615 426,01	4 292,14	1 619 718,15	1 624 573,34

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>BUREAUX (SUITE)</b>							
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	07/06/1996	100,00%	464,00	1 187 255,18	77 701,62	1 264 956,80	1 264 956,80
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	24/05/1985	100,00%	197,87	415 206,85	82 424,16	497 631,01	496 770,39
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/06/1996	100,00%	950,50	2 225 460,90	16 806,54	2 242 267,44	2 277 321,13
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,38	5 050 000,00	2 619 322,31	7 669 322,31	7 652 221,71
126 rue Marcadet 75018 PARIS	07/06/1996	100,00%	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	25/03/1994	100,00%	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	10,00%	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	2,50%	448,78	3 300 000,00	161 964,51	3 461 964,51	3 442 432,90
Edouard Vaillant 102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/2011	65,00%	1 785,13	8 125 000,00	76 927,95	8 201 927,95	8 241 047,21
15 Rue Pasteur 9 rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	31/12/2018	45,00%	772,25	6 928 953,48		6 928 953,48	
Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	5,00%	736,21	7 464 700,05		7 464 700,05	7 464 700,05
Le Shine 62-70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	30,00%	1 083,30	9 659 102,56	(2 585,95)	9 656 516,61	
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	6,00%	1 459,44	7 200 000,00	101 207,32	7 301 207,32	7 224 304,07
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25,00%	2 136,22	10 247 666,65	75 842,75	10 323 509,40	10 251 508,47
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>34 383,29</b>	<b>101 134 711,85</b>	<b>4 397 117,42</b>	<b>105 531 829,27</b>	<b>86 196 637,57</b>
<b>COMMERCES</b>							
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/1996	45,00%	1 126,80	699 423,71	398 769,50	1 098 193,21	1 108 363,23
2/4 avenue René Dubos 13700 MARGNANE	01/06/1996	100,00%					759 951,79
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	27/12/2011	100,00%	2 592,00	2 231 671,00	8 400,00	2 240 071,00	2 231 671,00
1 Route de Sainte-Agrève 43190 TENCE	27/12/2011	100,00%	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
La Grivonnaire 29 rue Bir Hakeim 53000 LAVAL	29/12/1988	100,00%					242 965,65
Grand Frais Vaulx Magasin Grand Frais 69120 VAULX-EN-VELIN	14/12/2016	100,00%	1 478,00	2 752 060,00		2 752 060,00	2 752 060,00
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	23/09/1997	100,00%	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03
Motte Piquet 85 avenue Bosquet 75007 PARIS	16/05/1984	100,00%	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/1996	100,00%	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
114 Bis rue Michel Ange 75016 PARIS	07/06/1996	100,00%	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	07/06/1996	100,00%	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	07/07/1987	100,00%	1 812,70	725 551,41		725 551,41	725 551,41
14 rue Delteral 93310 LE-PRE-SAINT-GERVAIS	28/05/2008	100,00%	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>13 045,43</b>	<b>17 647 418,72</b>	<b>407 169,50</b>	<b>18 054 588,22</b>	<b>19 059 275,68</b>
<b>ENTREPÔTS</b>							
5 Chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	26/05/2011	100,00%	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
15 avenue Galilée 92350 LE-PLESSIS-ROBINSON	18/03/2008	20,00%	3 238,60	4 700 000,00		4 700 000,00	4 700 000,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>9 358,33</b>	<b>9 282 000,00</b>		<b>9 282 000,00</b>	<b>9 282 000,00</b>
<b>RÉSIDENCES GÉRÉES</b>							
Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	13/07/2018	20,00%	394,98	2 921 823,12		2 921 823,12	
<b>TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES</b>			<b>394,98</b>	<b>2 921 823,12</b>		<b>2 921 823,12</b>	
<b>IMMOBILISATION EN COURS</b>							
Le Shine 6270 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	30,00%					9 642 348,56
<b>TOTAL IMMOBILISATION EN COURS</b>							<b>9 642 348,56</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>66 335,93</b>	<b>142 481 383,30</b>	<b>4 972 987,47</b>	<b>147 454 370,77</b>	<b>135 821 381,10</b>

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

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>BUREAUX</b>							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D - 20457 - HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
<b>TOTAL LF GERMANY OFFICE 2</b>			<b>19 972,21</b>	<b>61 590 258,87</b>		<b>61 590 258,87</b>	<b>61 701 459,66</b>
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
<b>TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>180 918 559,66</b>		<b>180 918 559,66</b>	<b>184 240 223,22</b>
LE JAZZ Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>65 540 748,04</b>		<b>65 540 748,04</b>	<b>66 922 072,83</b>
L'Open 27 Rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	0,00
<b>TOTAL SCI LF OPEN</b>			<b>9 381,00</b>	<b>105 791 762,00</b>		<b>105 791 762,00</b>	<b>0,00</b>
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>79 781 178,56</b>		<b>79 781 178,56</b>	<b>81 445 369,25</b>
Le Prisme 146 Bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>66 098 876,29</b>		<b>66 098 876,29</b>	<b>67 473 641,51</b>
Offenbach Hafensinsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 076 194,53		19 076 194,53	19 570 594,84
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	41 643 237,63		41 643 237,63	42 191 754,34
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 669 455,27		34 669 455,27	35 494 029,85
Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 312 087,76		21 312 087,76	21 702 990,02
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	17 063 436,45		17 063 436,45	17 494 636,07
2 Towers Berlin 2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	70 948 596,80		70 948 596,80	72 210 888,02
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 029 541,28		26 029 541,28	26 539 152,77
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 DD - 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	32 225 889,56		32 225 889,56	33 029 131,38
Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	69 733 896,94		69 733 896,94	70 054 369,89
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>103 634,74</b>	<b>332 702 336,22</b>		<b>332 702 336,22</b>	<b>338 287 547,18</b>

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>COMMERCES</b>							
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 008 186,81		2 008 186,81	2 086 991,49
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 750 007,34		1 750 007,34	1 824 393,32
Buffalo 4 Boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 897 857,44		1 897 857,44	1 978 527,96
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 329 373,31		2 329 373,31	2 428 385,88
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 701 870,46		1 701 870,46	1 774 210,02
Buffalo Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 708 619,15		2 708 619,15	2 814 910,45
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 817 914,54		1 817 914,54	1 895 187,03
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 351 450,62		2 351 450,62	2 443 725,95
Buffalo Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 856 596,97		1 856 596,97	1 935 513,67
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 623 647,26		1 623 647,26	1 692 662,18
Buffalo Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 792 987,08		1 792 987,08	1 869 199,96
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 177 645,99		2 177 645,99	2 263 100,90
Buffalo 180 Route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 791 267,93		1 791 267,93	1 867 407,73
Buffalo 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 238 930,87		3 238 930,87	3 355 525,19
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 277 022,43		2 277 022,43	2 371 537,93
Buffalo 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 645 679,74		2 645 679,74	2 728 120,33
Buffalo Rue de la Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 213 800,17		1 213 800,17	1 264 186,03
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 976 286,66		1 976 286,66	2 039 992,41
Buffalo Centre Commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 755 679,00		2 755 679,00	2 854 943,13
Buffalo 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 167 965,48		2 167 965,48	2 260 357,00
Buffalo Rue du 8 Mai 1945 78711 MANTES LA VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 294 417,87		3 294 417,87	3 411 296,25
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 281 463,59		3 281 463,59	3 454 581,72

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
<b>COMMERCES (SUITE)</b>							
Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 189 894,41		3 189 894,41	3 315 264,49
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 613 010,69		1 613 010,69	1 680 859,07
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 583 321,13		2 583 321,13	2 667 984,29
Buffalo 19/21 avenue de la Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 938 448,35		1 938 448,35	2 004 070,51
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 644 181,70		1 644 181,70	1 708 804,56
Buffalo 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 481 014,85		2 481 014,85	2 558 324,63
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>15 532,60</b>	<b>62 108 541,84</b>		<b>62 108 541,84</b>	<b>64 550 064,08</b>
Casino 107, avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 342 562,22		4 342 562,22	4 387 831,89
Casino 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 446 225,30		11 446 225,30	11 600 575,48
Casino 116 rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 352 105,65		10 352 105,65	10 475 814,35
Casino Boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	18 244 610,73		18 244 610,73	18 600 255,33
<b>TOTAL SCI PARIS NANTERRE</b>			<b>15 532,60</b>	<b>62 108 541,84</b>		<b>62 108 541,84</b>	<b>64 550 064,08</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>204 812,35</b>	<b>998 917 765,38</b>		<b>998 917 765,38</b>	<b>909 684 854,78</b>

\* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



### Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Eurofoncière 2,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Eurofoncière 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA).

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

#### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article

L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

#### RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

#### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain Giraud.**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



Aux associés,

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

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

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

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

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

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

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



Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2018 :

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.	1 591,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ;</li> <li>• 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10% à 15% du montant de la relocation.</li> </ul>	2 693,14

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

**1) Commission de gestion :**

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 988 316,94 euros HT.

**2) Commission de souscription :**

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

Elle s'élève à 1 863 711,36 euros HT au titre de l'exercice 2018.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 12 875,00 euros HT pour la commission de cession et à -31 492,00 euros HT pour la commission d'acquisition.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2018.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2019.

**Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain Giraud.**



# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60

[serviceclient@la-francaise.com](mailto:serviceclient@la-francaise.com)

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