

EUROFONCIÈRE 2

RAPPORT
ANNUEL
2017



LA FRANÇAISE



EUROFONCIÈRE 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2018

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	6
4	Gouvernance et contrôle interne	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	21
7	Rapport du conseil de surveillance	22
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	24
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	27
10	Comptes au 31 décembre 2017	28
11	Annexe	31
12	Composition du patrimoine	36
13	Rapports du commissaire aux comptes	39

CONJONCTURE FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur l'Île-de-France bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA* ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la

rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA**, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25% pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75% par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71% à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

* Prime : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DU BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Île-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continuent à avoir la préférence des utilisateurs, de plus en plus en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'est établie en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3%, et les autres marchés.

* VEFA : Vente en État Futur d'Acèvement.



Dans ce contexte de hausse de la demande et de reflux de l'offre, les premiers signes de reprise du cycle des loyers sont apparus. 2017 a été marquée par un effritement des mesures d'accompagnement, qui passent de 17,8% à 16,3% en un an. Dans certains secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment Paris Intra-Muros, les loyers se sont redressés. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 €/m² (+6%) pour le neuf et 553 €/m² pour le seconde main (+4%). Sur les autres secteurs, les loyers sont plutôt stables.

La bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et stabiliser la demande placée à un niveau comparable. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents pour les immeubles neufs. La diffusion de la tendance haussière aux immeubles de seconde main devrait être plus progressive.

MARCHÉ DU BUREAUX EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD - LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 million de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Les performances par ville sont plus contrastées. Les 5 principales métropoles régionales - Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux et Marseille - continuent de concentrer les deux tiers de l'activité. Malgré des volumes en retrait, Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive, Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 million de m², soit un taux de vacance moyen de 5%. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers deancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin

d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre. Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2016	2017	2018
Volume d'investissement France			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,10% - 3,80%	3,10% - 3,80%	=
Bureau régions	4,8% - 7,25%	4,0% - 7,00%	↘
Commerce	2,85%	2,85%	=

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m ²	2,6 M m ²	=
Taux de vacance	6,2%	5,9%	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m ²	686 €/m ²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m ²	1,50 M m ²	=
Offre immédiate	1,94 M m ²	1,74 M m ²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m ²	300 €/m ²	↗

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

MARCHÉS IMMOBILIERS

DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m², la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs de bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



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**
172 125 000 euros

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2017**
128 120 976 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-34
du 1^{er} 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

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

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1/3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

Fin de mandat :

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

Marcel CHASSAGNARD
Bernard DESTOMBES
Paul HADCHOUEL
Gilbert LAFAGE

Fin de mandat :

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

Hervé ROPARS, Secrétaire
Pierre BOUSSARD
Noël COATMELLEC
Robert HERVE

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat :

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin des mandats :

à l'issue de la présente assemblée générale.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017

4,67 %

Prix de souscription

252 €

Collecte brute 2017

46,5 M€

Investissements AEM**

25 M€

Cessions

3,5 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.
** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct **49**

Nombre d'immeubles détenus via SCI **45**

Surface en exploitation **82 636 m²**

Taux d'occupation financier annuel **93,9 %**

La gestion dynamique d'Eurofoncière 2 et le bon niveau de son taux de distribution sur valeur de marché qui se situe au-dessus de la moyenne des SCPI d'entreprise (source IEIF) a permis à la SCPI de maintenir une attractivité commerciale et de poursuivre son développement. En 2017, Eurofoncière 2 enregistre une collecte nette de plus de 15 millions d'euros et sa capitalisation a franchi le cap des 200 millions d'euros.

Ces ressources nouvelles, additionnées aux capitaux disponibles de la SCPI, ont été totalement investis avec 4 acquisitions pour un montant total de 25 millions d'euros, dont l'immeuble de Francfort qui lui permet de conforter son taux d'exposition en dehors de la France (zone euro) à 20%.

En France, Eurofoncière 2 a participé à l'acquisition de 2 immeubles en Île-de-France, le Hub à Levallois-Perret (92) et un immeuble en VEFA situé au 70 rue de Villiers à Levallois-Perret (92). Ce dernier, en cours de restructuration, sera livré en septembre 2018 et sa situation géographique devrait contribuer à la bonne commercialisation de cet actif. Votre SCPI a également participé à l'acquisition d'un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur le territoire français.

Dans le cadre de sa stratégie de modernisation de son patrimoine, Eurofoncière 2 a arbitré 3 actifs pour un montant total de 3,5 millions d'euros. Deux d'entre eux avaient une vacance de plus de 50%.

Les mouvements locatifs au sein d'Eurofoncière 2, peu nombreux sur l'exercice, contribuent au maintien de taux d'occupation élevés. Le taux d'occupation physique moyen annuel s'affiche à 93,2% (vs 91,0% en 2016) et le taux d'occupation financier moyen à 93,9% (vs 93,7% en 2016).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,94% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 2,83% par rapport à 2016, celle-ci s'établit désormais à 232,40 euros.

En 2017, la distribution s'élève à 11,76 euros, équivalent à un taux de distribution de 4,67%, conforme à nos attentes.

En 2018, l'un des enjeux d'Eurofoncière 2 sera d'accroître le rythme de sa collecte afin de développer la taille de la SCPI.

Elle poursuivra ainsi sa politique de diversification géographique pour atteindre une exposition européenne d'environ 25% (contre 18% fin 2017). La stratégie de surinvestissement sera également maintenue avec un objectif d'endettement et d'engagement compris entre 15 % et 20 % de la dernière valeur de réalisation.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	128 120 976,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,67 %
Nombre de parts	837 392	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00 %
Capitalisation	211 022 784,00 €		
Nombre d'associés	3 289	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Valeur de réalisation	232,40 €	5 ans	3,14 %
Prix de souscription	252,00 €	10 ans	4,37 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €	15 ans	7,51 %
Distribution de l'exercice 2017*	11,76 €		

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} 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)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	19 413 796,12	17 162 143,82
dont loyers	9 870 715,21	9 573 846,36
Total des charges	9 285 002,98	8 668 870,57
Résultat	10 128 793,14	8 493 273,25
Distribution	9 257 160,36	8 585 402,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	128 120 976,00	118 886 355,00
Total des capitaux propres	167 389 918,30	152 749 893,48
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	183 396 739,04	164 449 042,41

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	10 128 793,14	12,87*
Distribution	9 257 160,36	11,76*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	232 406 994,27	277,54
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	210 434 463,10	251,30
Valeur comptable	167 389 918,30	199,89
Valeur de réalisation	194 612 584,16	232,40
Valeur de reconstitution	228 488 555,63	272,86

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	183 396 739,04
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(16 006 820,74)
Valeur comptable	167 389 918,30
Valeur comptable ramenée à une part	199,89

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	210 434 463,10
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(15 821 878,94)
Valeur de réalisation	194 612 584,16
Valeur de réalisation ramenée à une part	232,40

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	194 612 584,16
Frais d'acquisition des immeubles	15 361 715,81
Commission de souscription	18 514 255,67
Valeur de reconstitution*	228 488 555,63
Valeur de reconstitution ramenée à une part	272,86

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Le volume de souscriptions réalisé au cours de l'année 2017 atteint 46,5 millions d'euros, en hausse de 48% par rapport à l'année précédente.

Le niveau élevé de retrait pratiqué concerne en grande partie le reclassement de parts entre plusieurs associés institutionnels (près de 30 millions d'euros) et n'est donc pas significatif.

Ce sont donc 15 millions d'euros de nouveaux capitaux qui ont contribué au financement des investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre la capitalisation s'élève à 211 millions d'euros.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	60 357	7,21 %
Parts retirées avec contrepartie	124 202	14,83 %
Parts cédées de gré à gré	358	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	5 526	0,66 %
Parts en attente de retrait	-	-

* Non significatif.



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Eurofoncière 2 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 25 millions d'euros HT AEM* :

- 17,4 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 7,6 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

Le Hub - 4, place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m² en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM*.

Surface : 14 724 m²

Investissement de la SCPI : 7 579 875 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 5%

Signature : 26/07/2017

BUREAU



92300 LEVALLOIS-PERRET

70, rue de Villiers

Situé sur l'un des axes majeurs de Levallois-Perret limitrophe de Neuilly, cet immeuble de bureaux développera une surface utile de 3 775 m². L'ensemble, dont la livraison est prévue en septembre 2018, vise la labellisation BBC Effinergie rénovation PEQA. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,6 M€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7 M€ AEM*.

Surface : 3 775 m²

Investissement de la SCPI : 9 818 083 €

QP SCPI ⁽¹⁾ : 30%

Signature : 09/11/2017

BUREAU



INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN FRANCE

PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis en 2017 un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m². Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans ferme à effet du 1^{er} janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38,5 M€ AEM*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30% et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC**.

Surface : 8 147 m²

Apport en capital de votre SCPI : 701 237 €

SCI : LF Multi BBQ

% de détention de la SCPI* : 2,5%**

Signature : 30/05/2017

COMMERCE



INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN EUROPE

60314 FRANCFORT - ALLEMAGNE CAMPUS 53 - FERDINAND - HAPP - STRASSE 53

Situé à l'entrée du quartier Schwedler Carré, en plein renouveau, l'actif est à proximité de la Banque Centrale Européenne. Le secteur est bien desservi et permet de rejoindre la gare centrale de Francfort en quelques minutes. L'immeuble, qui développe 6 730 m² de bureaux en R+6, a été livré en 2011. Entièrement loué à une filiale du groupe Publicis pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 1,3 M€ HT HC**. Cet actif a été acquis pour un montant de 33,3 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28%.

Surface : 6 730 m²

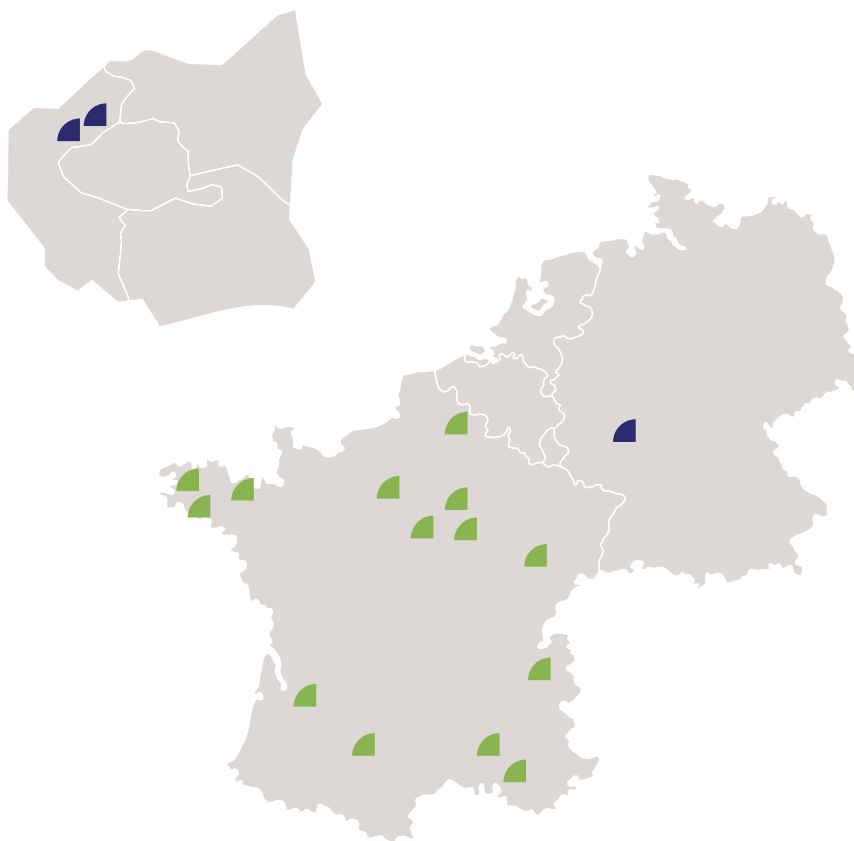
Apport en capital de votre SCPI : 4 824 696 €

SCI : LF Offenbach

% de détention de la SCPI*** : 12,32%

Signature : 16/08/2017

BUREAU



(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

** HC : Hors Charge.

*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2017.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2016 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
20/03/17	23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	100%	1 792	988	10/12/86	1 743 973	1 002 035	1 026 000
29/06/17	Parc de la Vatine 11 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	100%	1 004	573	30/09/93	1 107 233	868 751	900 000
27/10/17	5 rue de L'Olivette 34500 BEZIERS	COM	100%	2 000	-	19/12/88	979 507	1 420 000	1 550 000
				4 796	1 561		3 830 713	3 290 786	3 476 000

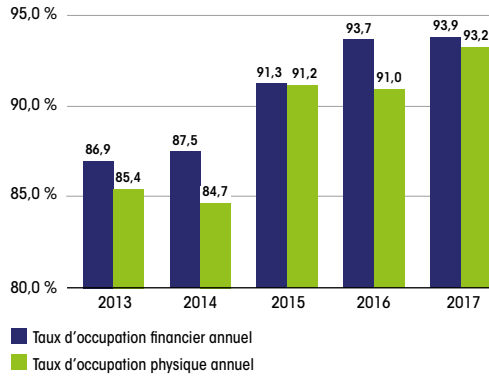
*Quote-part détenue par la SCPI



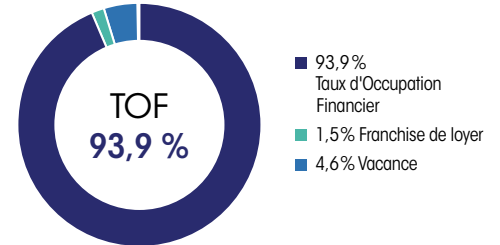
GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



Rappel :

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

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 12 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 4 487 m² environ. Pour tous ces dossiers la prise d'effet est intervenue en 2017.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface concernée (m ²)	Surface concernée QP* (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Rond point de l'Épine des Champs Avenue Jean d'Alembert 78990 ELANCOURT	ACT	1 204	602	602 100 %	03/2017	BRAND'S STORIES : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Cardo - Lot B2 4 rue Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 229	117	117 100 %	06/2017	REGIONAL INTERIM BRETAGNE SUD : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	ACT	1 800	1 800	1 800 100 %	01/2017	VOLVO TRUCKS : bail commercial 9/10 ans.
Renégociation	1 rue Edison 69500 BRON	BUR	1 130	343	343 100 %	02/2017	ITS Overlap : avenant 3/6/9 ans.
Location	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	1 815	45 2,5 %	02/2017 11/2017	mitsubishi electric europe bv : bail commercial 3/6/9 ans. CEGELEC SAS : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Quartier Pilaterie Bat B2 12 rue Harald Stammach 59290 WASQUEHAL	BUR	935	335	57 17 %	09/2017 11/2017	BRUNEL CHIMIE DERIVES : bail commercial 3/6/9 ans. LES PAPILLONS BLANCS : bail commercial 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Le Cardo - Lot B2 4 rue Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 229	1 229	1 229 100%	05/2017	SPIE BATIGNOLLES.
Marques Avenue - ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	891	401 45%	10/2017	ESPRIT.
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 846	442	442 100%	10/2017	NOX INDUSTRIE.

* Quote-part de la SCPI.

VacantsAu 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 6 196 m² (5 887 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	4 m ²	soit 0,1%
Île-de-France	1 684 m ²	soit 27,2%
Région	4 278 m ²	soit 69,0%
Allemagne	230 m ²	soit 3,7%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 0,61 million d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
Le Cardo - Lot B2 4 rue Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 229	1 112	1 112 100%	Suite au départ de SPIE BATIGNOLLES OUEST au 31/05/2017. Travaux de rénovation terminés. Commercialisation à la division. Bail de 148 m ² signé avec GRAS SAVOIE effet 03/2018 et prospect sur 270 m ² .
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	2 608	1 304 50%	La condition suspensive d'un bail signé en avril n'a pas pu être levée suite au refus du PC modificatif. Reprise de la commercialisation locative. Plusieurs prospects.
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS	BUR	14 724	4 885	244 5%	Immeuble neuf acquis fin juillet 2017. Contacts en cours.
Marques Avenue ZAC du Port Sec Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	2 504	1 127 45%	Suite à la réception des congés d'ESPRIT et AVONA, commercialisation de la totalité du bâtiment avec possibilité de sortir du concept MARQUES AVENUE.
2/4 rue René Dubos Lieu dit le Moulin 13700 MARGNANE	COM	1 636	671	671 100%	Sous promesse de vente. Cession prévue mars 2018.
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	414	414 100%	Locaux rénovés pour relocation. Pas de contact à ce jour.
- 2 Towers Berlin	BUR	20 404	1 455	179 12,32%	Locaux en cours de commercialisation.
- Laimer Atrium Munich	BUR	13 918	208	26 12,32%	Locaux à usage de réserve.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 moisLes congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 613 m², soit 0,74% de la surface en exploitation (82 636 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 680	420 25%	03/2018	RSI Île-de-France EST.
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	3 274	1 136	193 17%	03/2018	EFFICO.

* Quote-part de la SCPI.



CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécutions les plus diligentes et appropriées ont été entreprises pour recouvrer les créances. Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 246 262,38 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 69 736,92 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 176 525,46 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 108 494,23 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours, il convient d'évoquer celle opposant la SCPI au locataire de l'immeuble 13 rue Miollis à Paris 15^e la société Ecole de Condé. La SCPI condamnée le 31 mars 2015 en 1^{ère} instance à payer la somme de 200 000 euros à titre de dommages et intérêts, a interjeté appel afin que soit démontrée la faute du diagnostiqueur. L'arrêt d'appel est attendu courant 2018.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	1 220 346,38
Provisions pour travaux au 31 décembre	184 941,80

Gros entretiens

Dont le plus significatif est :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5 rue de l'Olivette	BEZIERS	Travaux de toiture	33 853,00 €

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
77 rue Maurice Thorez	NANTERRE	Travaux de toiture	15 995,40
5 rue de l'Olivette	BEZIERS	Travaux diagnostiques techniques	12 643,89
2/4 avenue René Dubos	MARIGNANE	Travaux diagnostiques techniques	10 158,34
105 rue René Descartes	AIX-EN-PROVENCE	Travaux décloisonnement et réfection de sols, peinture	9 649,35
Avenue de la Maillé	SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Travaux de certification de surface utile	5 649,56

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Rond point de l'Epine des Champs	ELANCOURT	Remise en état locative des locaux	182 112,10
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réhabilitation partielle de l'immeuble	67 251,52
Avenue de la Maillé	SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	Création vitrine et mur, installation de la climatisation et travaux d'aménagement	50 850,00
5 avenue de la Forêt de la Reine	VANDOEUVRE-LES-NANCY	Travaux d'aménagement	11 500,00
4 rue Eugène Renault	MAISONS-ALFORT	Travaux participation Bailleur	4 352,15

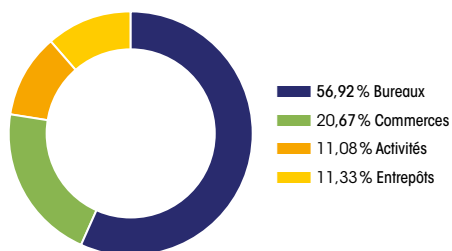
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine d'Eurofoncière 2 s'élève au 31 décembre 2017 à 232 406 994 euros, dont 163 444 980 euros d'actifs détenus en direct et 68 962 014 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 2,94% par rapport à l'exercice précédent.

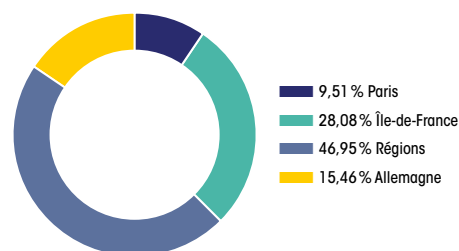
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, Eurofoncière 2 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 83 760 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Total en %
Paris	37 046 251,47	17 480 444,18			54 526 695,65	23,46%
Île-de-France	55 378 105,16	14 502 318,99	9 354 185,21	4 101 147,10	83 335 756,46	35,86%
Régions	34 483 570,64	11 207 867,94	979 418,83	4 708 993,45	51 379 850,86	22,11%
Allemagne	43 164 691,30				43 164 691,30	18,57%
Total €	170 072 618,57	43 190 631,11	10 333 604,04	8 810 140,55	232 406 994,27	
Total 2016	142 303 167,64	44 716 702,99	10 426 332,63	8 566 695,78	206 012 899,04	
Total %	73,18%	18,58%	4,45%	3,79%	100,00%	100,00%

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 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 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	37,85
Dettes et engagements	18,03%	34,12
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 8,4 ans)	11,53%	21,82
- Dont découverts bancaires	4,71%	8,92
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,78%	3,38

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 115% de la valeur des actifs.

Le Levier AIFM correspond au rapport entre :
 • la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;
 • et la valeur de réalisation de la SCPI.
 Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.
 L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

- À compter du 1^{er} juin 2017, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du 5^e mois qui suit le mois de souscription.
- Politique de recours au financement bancaire. Suite à une décision des associés en date du 22 juin 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de

modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement 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 modification a fait l'objet du visa SCPI n° 17-34 en date du 1^{er} septembre 2017 délivré par l'Autorité des marchés financiers.

MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Pierre BOUSSARD ;
- Noël COATMELLEC ;
- Robert HERVE ;
- Hervé ROPARS ;

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2018.

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 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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

Jean-Luc BRONSART - 63 ans.

Détenant : 10 parts.

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

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier et bailleur privé - Associé fondateur de plusieurs SCPI gérées par différents groupes.

Pierre BOUSSARD - 74 ans.

Détenant : 40 parts.

Demeurant : 4, rue Fulgance Bienvenue - 29200 Brest.

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

Membre sortant.

Benoit CABANIS - 55 ans.

Détenant : 658 parts.

Demeurant : 31, rue Jeanne de Belleville
35740 Pace.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'entreprise Industrielle système hydraulique.

Philippe Georges DESCHAMPS - 57 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, investisseur bailleur privé.

Robert HERVE - 76 ans.

Détenant : 660 parts.

Demeurant : 22 impasse de Beauvais
35500 Vitré.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien vétérinaire libéral.

Membre sortant.

Éric LE BERRE - 49 ans.

Détenant : 238 parts.

Demeurant : 25, rue Louis Blériot - 29280 Plouzané.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre marketing et développement au sein d'un groupe financier et bancaire régional.

Hervé ROPARS - 69 ans.

Détenant : 26 parts.

Demeurant : Allée de Kérivot - 29290 Milizac.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'agence au Crédit Mutuel.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.



L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques d'ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires* mises en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration des indicateurs dont elle a la maîtrise : réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement/Social/Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI* dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.**

* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 : obligation des plans de mobilité pour les entreprises - Art 173 : obligation d'informations pour les investisseurs institutionnels sur la prise en compte des critères extra financiers (Environnement-Social-Gouvernance) et du risque climatique.

** Observatoire de l'Immobilier Durable - Actinéo, etc.

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



ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

333 kwhep/m²SU.an

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

422 kWhep/M²SU.an - Évaluation de l'OID*

14 kgéqCO₂/m².an

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

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

15 %

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets.

Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.

MOBILITÉ

33 %

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

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

38 %

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

20 % des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26 % des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir***.



SOCIAL

CONFORT | BIEN-ÊTRE

46 %

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

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

85 %

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

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

62 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

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

SERVICES

31 %

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

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

31 %

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

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



GOVERNANCE

ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Elle a participé à l'élaboration du guide d'application de l'article 173 de la LTECV (Loi de transition énergétique pour l'immobilier).

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

RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.

À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

* Baromètre 2017 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m².

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

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

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

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM 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.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations

prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

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.

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.

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 bonnes 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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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

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.

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.



RÉMUNÉRATION

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

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

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives,

réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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

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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾
2013	93 816 540,00		613 180	3 200	55 379,52	252,00
2014	91 178 667,00	(4 344 732,00)	595 939	3 065	379 592,64	252,00
2015	104 195 907,00	21 440 160,00	681 019	3 045	1 916 631,36	252,00
2016	118 886 355,00	24 196 032,00	777 035	3 068	2 510 565,12	252,00
2017	128 120 976,00	15 209 964,00	837 392	3 289	3 720 709,44	252,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	11,40	11,40	12,03	12,00	11,76
- dont distribution de report à nouveau en %				1,08%	
- dont distribution de réserves de plus values en %					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,52%	4,52%	4,77%	4,76%	4,67%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,73	1,16	1,69	1,57	4,00

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

(2) Le taux de distribution sur la 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 values distribuées) ;

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	5 879	0,96%	3 mois	2 330	3 580,47
2013	2 747	0,44%	3 mois	14 182	2 426,17
2014	18 829	3,16%	N.S	261	4 044,96
2015	9 991	1,68%	1,5 mois	2 444	5 102,12
2016	28 516	4,19%	1 mois	-	2 702,82
2017	124 202	15,98%	1 mois	-	3 541,84

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,38	96,73	16,02	98,07	16,78	98,78	15,54	99,31	15,27	97,87
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,05	0,01	0,05	0,02	0,11	0,00	0,03	0,03	0,20
Produits divers	0,55	3,22	0,31	1,88	0,19	1,11	0,10	0,65	0,30	1,93
TOTAL DES REVENUS	16,94	100,00	16,34	100,00	16,99	100,00	15,64	100,00	15,60	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,58	9,33	1,50	9,18	1,40	8,24	1,34	8,59	1,27	8,15
Autres frais de gestion*	0,46	2,71	0,42	2,57	0,44	2,58	0,30	1,94	0,29	1,85
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,66	0,11	0,66	0,06	0,33	0,07	0,43	0,15	0,98
Charges immobilières non récupérées	1,63	9,63	1,56	9,56	1,19	7,00	0,86	5,51	0,86	5,53
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,78	22,34	3,59	21,97	3,08	18,15	2,58	16,47	2,58	16,51
AMORTISSEMENTS NETS										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,42	2,45	0,49	3,00	0,41	2,41	0,43	2,76	0,38	2,43
PROVISIONS										
- dotation provision pour grosses réparations	0,59	3,48	0,70	4,29	0,50	2,96	0,63	4,02	0,00	0,01
- dotation nette aux autres provisions**	0,09	0,51	(0,25)	(1,53)	0,36	2,15	0,14	0,87	(0,22)	(1,44)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,10	6,44	0,94	5,76	1,28	7,52	1,20	7,65	0,16	1,01
TOTAL DES CHARGES	4,88	28,78	4,53	27,73	4,36	25,67	3,77	24,12	2,73	17,51
RÉSULTAT										
	12,06	71,22	11,81	72,27	12,63	74,33	11,87	75,88	12,87	82,49
Variation du report à nouveau	0,66	3,88	0,41	2,48	0,60	3,53	(0,13)	(0,82)	1,11	7,10
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39

* 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 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	167 965 282,71	15 209 964,00	183 175 246,71
Cessions d'immeubles	32 931 018,24	3 791 577,49	36 722 595,73
Plus et moins-values sur cessions	(939 441,97)	(926 634,02)	(1 866 075,99)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(15 992 995,36)	(1 775 921,33)	(17 768 916,69)
Achats d'immeubles	(154 252 238,05)	(17 490 652,15)	(171 742 890,20)
Achats de parts de sociétés immobilières	(42 027 378,64)	(5 547 979,30)	(47 575 357,94)
Écart sur remboursements de parts	497 230,44		497 230,44
Sommes restant à investir	(11 818 522,63)	(6 739 645,31)	(18 558 167,94)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils soient 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 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 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^{er} 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'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	13 174 462
Autres charges déductibles	2 605 435
Intérêts d'emprunts	302 168
Revenu net	10 266 859
Soit par part pleine jouissance	13,04
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 337 919
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*	9 712 579,88
Réintégration	188 818,18
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	1 807 787,22
Résultat fiscal	8 093 610,84

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	9 712 579,88
Réintégration	188 818,18
Déduction	1 256 927,38
Résultat fiscal	8 644 470,68

* Plus ou moins-values comptables comprises.

À compter du 1^{er} 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, au 1^{er} janvier 2018 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 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
226,05	195,85

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

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
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		129 898,87						129 898,87*
Fournisseurs d'immobilisations		3 751 985,31						3 751 985,31**
Total à payer		3 881 884,18						3 881 884,18
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		610 743,04						610 743,04
Fournisseurs d'immobilisations		2 088,73						2 088,73
TOTAL À PAYER		612 831,77						612 831,77

* 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,

La société de gestion soumet à l'assemblée générale extraordinaire de votre SCPI deux modifications :

- la première porte sur l'augmentation du capital maximum ;
- la seconde porte sur un aménagement de la politique d'investissement.

Augmentation du capital maximum

Afin de permettre à votre SCPI de poursuivre son développement, la société de gestion propose aux associés de porter le montant maximum du capital statutaire de votre SCPI, c'est-à-dire le plafond en deçà duquel les souscriptions peuvent être reçues, de 172 125 000 euros à 300 000 000 euros.

Aménagement de la politique d'investissement

Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

Aussi, nous vous proposons de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin d'une part, de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cible éligibles de votre SCPI, et d'autre part, de se prémunir d'avoir à arbitrer des immeubles du seul motif que les États auraient fait le choix politique de quitter l'Union Européenne.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs « *situés en France, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne* ».

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

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 2017, 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 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 46 508 868 euros, dont 31 298 904 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 15 209 964 euros correspondant à l'augmentation des ressources disponibles pour investissement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 118 886 355 euros en début d'année, était ainsi porté à 128 120 976 euros au 31 décembre 2017. A cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 211 022 784 euros et aucune demande de retrait de parts 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 trois arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 32,55%, pour un montant global de 3 476 000 euros hors droits.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 25 029 518,13 euros se ventilant comme suit :

- 17 397 957,65 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 7 631 560,48 euros acte en main pour les acquisitions réparties entre l'Île-de-France et plusieurs grandes métropoles en Allemagne.

De plus, la SCPI a bénéficié de l'effet de levier lié au financement par des emprunts à hauteur de près de 6 millions d'euros.

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 financier et d'occupation physique se sont révélés particulièrement satisfaisants et se sont élevés respectivement à 93,90% et 93,20% au 31 décembre 2017.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, la continuation de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, de poursuivre l'usage du financement bancaire afin d'optimiser le rendement et de saisir toute opportunité de marché.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 210 434 463,10 euros, dont 163 444 979,95 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 46 989 483,15 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 228 488 555,63 euros contre 205 850 594,01 euros en 2016.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 13 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017. 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 2017 de 10 128 793,14 euros, correspondant à un résultat par part de 12,87 euros. Le dividende versé a été de 11,76 euros par part, soit un taux de distribution de 4,67%, et 1,11 euros par part ont été portés en report à nouveau.

Pour 2018, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 11,78 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 11,76 euros par part.

CONVENTIONS VISÉES PAR 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

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives à une augmentation du montant du capital maximum et à un aménagement de la politique d'investissement.

PROJET DE RÉOLUTIONS

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 2017 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 2017 - 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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 128 120 976 euros et un bénéfice net de 10 128 793,14 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 10 128 793,14 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 480 801,05 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 12 609 594,19 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 9 257 160,36 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 3 352 433,83 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
167 389 918,30 euros, soit 199,89 euros par part ;
- valeur de réalisation :
194 612 584,16 euros, soit 232,40 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
228 488 555,63 euros, soit 272,86 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 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice. La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 2017.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2018.

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 2017 à 2 284 euros, soit 0,01 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, à hauteur de 94 760,49 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

NEUVIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire .

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DIXIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

ONZIÈME RÉOLUTION

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 Hervé ROPARS ;
- Monsieur Pierre BOUSSARD ;
- Monsieur Noël COATMELLEC ;
- Monsieur Robert HERVE.

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 2021 appelée à statuer sur les comptes de 2020, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Jean-Luc BRONSART		
Pierre BOUSSARD		
Benoît CABANIS		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Robert HERVE		
Éric LE BERRE		
Hervé ROPARS		

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

Augmentation du capital social maximum – Modification corrélative de l'article VII – Capital Social Maximum des statuts.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de porter le capital social maximum de 172 125 000 euros à 300 000 000 euros, et de modifier corrélativement l'article VII – Capital social maximum comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article VII : Capital social maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à cent soixante-douze millions cent vingt-cinq mille euros (172 125 000,00 euros).»

NOUVELLE RÉDACTION

« Article VII : Capital Social Maximum

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Il est fixé à trois cents millions euros (300 000 000 euros).»

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement – Modification corrélative de la note d'information.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

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

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

La SCPI Eurofoncière 2 constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- [...] ;
- d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.

Il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014, et que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [xxx] 2018 .[...]»

TROISIÈME 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.



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	135 821 381,10	163 444 979,95	122 421 663,77	146 235 549,04
Droits réels (Bail emphytéotique)	162 000,00			
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	126 179 032,54	153 980 215,51	122 421 663,77	146 235 549,04
Immobilisations en cours	9 480 348,56	9 464 764,44		
Provisions liées aux placements immobiliers	(384 941,80)	(200 000,00)	(1 549 948,70)	(200 000,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(184 941,80)		(1 349 948,70)	
Provisions pour risques et charges	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)	(200 000,00)
Titres financiers contrôlés	47 575 357,94	46 989 483,15	42 027 378,64	39 727 612,08
Immobilisations financières contrôlées	47 575 357,94	46 989 483,15	42 027 378,64	39 727 612,08
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	183 011 797,24	210 234 463,10	162 899 093,71	185 763 161,12
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passif d'exploitation	114 854,69	114 854,69	111 368,67	111 368,67
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	114 854,69	114 854,69	111 368,67	111 368,67
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	3 756 060,35	3 756 060,35	1 605 709,03	1 605 709,03
Locataires et comptes rattachés	613 359,56	613 359,56	774 986,20	774 986,20
Provisions pour dépréciation des créances	(108 494,23)	(108 494,23)	(285 019,65)	(285 019,65)
Autres créances	3 251 195,02	3 251 195,02	1 115 742,48	1 115 742,48
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	522 814,74	522 814,74	60 444,50	60 444,50
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	522 814,74	522 814,74	60 444,50	60 444,50
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	4 393 729,78	4 393 729,78	1 777 522,20	1 777 522,20
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	(10 728 827,25)	(10 728 827,25)	(6 392 554,00)	(6 392 554,00)
Dettes d'exploitation	(1 192 648,68)	(1 192 648,68)	(1 768 408,87)	(1 768 408,87)
Dettes diverses	(8 100 454,25)	(8 100 454,25)	(3 769 115,03)	(3 769 115,03)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(20 021 930,18)	(20 021 930,18)	(11 930 077,90)	(11 930 077,90)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	39 148,06	39 148,06	10 235,05	10 235,05
Produits constatés d'avance	(32 826,60)	(32 826,60)	(6 879,58)	(6 879,58)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	6 321,46	6 321,46	3 355,47	3 355,47
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	167 389 918,30		152 749 893,48	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		194 612 584,16		175 619 960,89

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017⁽¹⁾ (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	118 886 355,00		9 234 621,00	128 120 976,00
Capital souscrit	118 886 355,00		9 234 621,00	128 120 976,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	33 583 162,79		4 199 421,67	37 782 584,46
Prime d'émission	49 031 634,08		5 975 343,00	55 006 977,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(15 946 104,30)		(1 775 921,33)	(17 722 025,63)
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)
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(939 441,97)		(926 634,02)	(1 866 075,99)
Réserves				
Report à nouveau	1 311 946,41	(92 128,75)	1 260 983,39	2 480 801,05
Résultat de l'exercice	(92 128,75)	92 128,75	871 632,78	871 632,78
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	8 493 273,25	(8 493 273,25)	10 128 793,14	10 128 793,14
Acomptes sur distribution	(8 585 402,00)	8 585 402,00	(9 257 160,36)	(9 257 160,36)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	152 749 893,48		14 640 024,82	167 389 918,30

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	9 870 715,21	9 573 846,36
Charges facturées	2 507 595,02	2 462 022,48
Produits des participations contrôlées	2 147 667,77	1 542 072,63
Produits annexes	116 305,84	39 367,57
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	14 642 283,84	13 617 309,04
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 507 595,02	2 462 022,48
Travaux de gros entretiens	33 853,00	499 449,99
Charges d'entretien du patrimoine locatif	120 583,84	48 149,49
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	35 069,00	450 269,34
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	788 273,16	670 112,06
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	3 485 374,02	4 130 003,36
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	11 156 909,82	9 487 305,68
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	300 734,04	224 240,33
Reprises de provisions d'exploitation	33 853,00	499 449,99
Transfert de charges d'exploitation	4 045 914,12	2 689 907,27
Reprises de provisions pour créances douteuses	246 262,34	93 884,87
TOTAL I : Produits d'exploitation	4 626 763,50	3 507 482,46
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 001 148,39	961 663,68
Charges d'exploitation de la société	63 249,61	34 046,61
Diverses charges d'exploitation	3 997 632,77	2 747 227,98
Dotations aux amortissements d'exploitation	599 638,56	533 150,29
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	69 736,92	191 111,79
TOTAL II : Charges d'exploitation	5 731 406,25	4 467 200,35
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 104 642,75)	(959 717,89)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	24 462,82	3 422,89
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	24 462,82	3 422,89
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	57 122,32	71 023,32
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	57 122,32	71 023,32
Résultat financier C = (I - II)	(32 659,50)	(67 600,43)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	120 285,96	33 929,43
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	120 285,96	33 929,43
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	11 100,39	643,54
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 100,39	643,54
Résultat exceptionnel D = (I - II)	109 185,57	33 285,89
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	10 128 793,14	8 493 273,25

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^{er} 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 RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

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 immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

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 L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans par l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2014. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'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 2017 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 de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 232 406 994,27 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'acquiescer, 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 2017, pour un montant total de 4 869,00 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 2 284,00 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 2 585,00 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 À 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

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour 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.

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 184 941,80 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.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	86 196 637,60	101 840 409,17	81 470 790,50	91 774 567,64
Locaux d'activité	11 641 119,29	10 333 604,04	11 677 541,71	10 426 332,63
Commerces	19 059 275,65	32 996 061,75	19 991 331,56	35 467 952,99
Entrepôts	9 282 000,00	8 810 140,55	9 282 000,00	8 566 695,78
TOTAL	126 179 032,54	153 980 215,51	122 421 663,77	146 235 549,04
Immobilisations en cours				
Bureaux	9 642 348,56	9 464 764,44		
Total	9 642 348,56	9 464 764,44		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	47 575 357,94	46 989 483,15	42 027 378,64	39 727 612,08
TOTAL GÉNÉRAL	183 396 739,04	210 434 463,10	164 449 042,41	185 963 161,12

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2016		122 421 663,77
DROITS RÉELS		
Solde Droits réels au 31/12/2016		0,00
Acquisitions emphytéose		162 000,00
LEVALLOIS-PERRET - 70 rue de Villiers	162 000,00	
Solde Droits réels au 31/12/2017		162 000,00
Amortissements Droits réels au 31/12/2016		0,00
Dotations de l'exercice		
Reprises de l'exercice		
Solde des amortissements Droits réels au 31/12/2017		0,00
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		121 321 219,81
Acquisitions		7 464 700,05
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945	7 464 700,05	
Cessions		(3 791 577,49)
LOGNES - 23 rue de la Maison Rouge	(1 739 918,62)	
MONT-SAINT-AIGNAN - 11 rue Andrei Sakharov	(1 087 113,94)	
BEZIERS - 5 rue de l'Olivette	(964 544,93)	
Acquisitions de climatisations		82 103,54
Renouvellements de climatisations existantes		423 067,43
Sorties d'immobilisations (renouvellements)		(423 067,43)
Autres variations		
Solde net Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2016		1 100 443,96
Agencements, Aménagements, Installations 2017		(36 229,68)
Nouveaux agencements	316 065,77	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	244 672,80	
Cessions d'agencements de l'exercice	(369 353,87)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(227 614,38)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017		38 372,35
Dotations de l'exercice	(298 904,52)	
Reprises de l'exercice	337 276,87	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2017		1 102 586,63
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		126 179 032,54

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		0,00
VEFA livrés au cours de l'exercice		9 480 348,56
LEVALLOIS PERRET - 70 rue de Villiers	9 480 348,56	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		9 480 348,56

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2017

135 821 381,10

TITRES FINANCIERS CONTRÔLES AU 31/12/2016

42 027 378,64

Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016

42 027 378,64

Acquisitions

SCI LF Jazz	21 446,37	
SCI LF Multi BBQ	701 237,32	
SCI LF Offenbach	4 824 695,61	
SCI LF Germany Office 2	600,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		47 575 357,94

TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2017

47 575 357,94

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2016

111 368,67

Solde des dépôts versés au 31/12/2016

111 368,67

Fonds de roulement versés aux syndicats	(261,29)	
Fonds de roulements restitués par les syndicats	3 747,31	
Solde des dépôts versés au 31/12/2017		114 854,69

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017

114 854,69

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	32 596 696,44	44 207 504,34	7 643 150,00	332 364,26	32 262 860,77	2,51 %
LF MULTI BBQ	186 414	39 024 670,08	39 764 006,14	9 320 700,00	613 909,18	38 667 975,80	2,52 %
LF PRISME	145 456	32 881 957,71	47 012 290,18	7 272 800,00	1 971 603,37	32 102 866,88	2,51 %
LF PANSIDE	174 705	38 376 937,82	53 709 572,94	8 735 250,00	1 211 713,44	37 727 726,90	2,51 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	99 727 263,79	97 123 095,61	21 255 600,00	1 847 123,75	99 181 140,80	5,00 %
LF PARIS NANTERRE	45 790	45 056 915,31	42 682 438,26	9 158 000,00	986 492,51	44 580 065,50	20,00 %
LF OFFENBACH	229 614	223 213 812,87	235 017 548,99	45 922 800,00	2 507 507,95	221 807 271,42	12,32 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	48 567 425,65	47 213 308,49	9 741 200,00	34 084,85	48 533 340,80	0,01 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros)	Compte à compte 2017*	Dotations 2017 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 698 064,91	(337 276,87)	298 904,52	2 659 692,56
TOTAL		2 698 064,91	(337 276,87)	298 904,52	2 659 692,56

* 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 31/12/2016 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2017 (euros)	Compte à compte 2017 (euros)	Dotations 2017 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		300 734,04		(300 734,04)	
TOTAL		300 734,04		(300 734,04)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		183 725,80	35 069,00	33 853,00	184 941,80
Pour grosses réparations	1 349 948,70	(1 349 948,70)			
Pour risques et charges	200 000,00				200 000,00
Pour créances douteuses	285 019,65		69 736,92	246 262,34	108 494,23
TOTAL	1 834 968,35	(1 166 222,90)	104 805,92	280 115,34	493 436,03

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	8 493 273,25
Report à nouveau 2016	1 311 946,41
TOTAL DISTRIBUABLE	9 805 219,66
Distribution 2016	8 585 402,00
Reconstitution du report à nouveau* + impact du changement du référentiel comptable (Travaux)	1 260 983,39
Report à nouveau après affectation du résultat	2 480 801,05

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER		PRODUITS À RECEVOIR	
Fournisseurs factures non parvenues	157 292,08	Autres créances d'exploitation	153 860,07
Autres dettes d'exploitation	611 244,42	Intérêts courus à recevoir	18 461,72
Intérêts courus à payer	17 240,00	TOTAL	172 321,79
TOTAL	785 776,50		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	128 937,65
Locataires : créances douteuses	484 421,91
TOTAL	613 359,56

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisation de comptes locataires	11 095,20
Diverses régularisations de comptes	5,19
TOTAL	11 100,39

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité d'assurance	0,05
Dégrèvement d'impôts	3 870,70
Profits sur locataires	116 409,46
Diverses régularisation de comptes	5,75
TOTAL	120 285,96

ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions		
Cautions bancaires reçues des locataires		810 165,61
Cautions bancaires reçues des fournisseurs		49 342,97
Nantissements de parts sociales		9 501 498,34

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
GRUPE TMC FINANCE	Wood Park - 1 Allée de la Ceraisie 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Bureaux et Commerces	31/01/2018	14 000 000

Promesses de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
FONCIÈRE DE L'HORTUS	2/4 rue René Dubos 13700 MARIIGNANE	Bureaux et Commerces	09/03/2018	710 000

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 ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ACTIVITÉS							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/1996	100,00%	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ELANCOURT	01/03/2004	100,00%	1 204,40	1 899 780,00	145 689,68	2 045 469,68	2 081 892,10
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
TOTAL ACTIVITÉS			9 153,90	11 495 429,61	145 689,68	11 641 119,29	11 677 541,71
BUREAUX							
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	88 215,54	4 513 733,04	4 549 474,06
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	31 180,42	4 039 530,42	4 069 772,06
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	3 921,90	1 355 839,78	1 355 841,78
Parc Activités Saint-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	56 657,53	1 710 576,92	1 730 576,92
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/1989	100,00%	2 081,73	2 491 883,91	497 124,88	2 989 008,79	2 993 115,21
181/183 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	40,00%	428,80	521 285,51	22 675,87	543 961,38	562 151,92
Parc Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/1994	100,00%	795,47	914 999,00	210 721,76	1 125 720,76	1 140 852,28
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Watman 44700 ORVAULT	06/07/2000	100,00%	1 228,57	1 445 911,09	229 009,00	1 674 920,09	1 457 368,17
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109/1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	09/08/1994	100,00%	1 124,41	960 428,81	71 446,57	1 031 875,38	1 057 875,38
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	13 194,00	811 569,50	802 636,99
Quartier Pilaterie - Bat. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%	159,00	305 178,74	3 267,31	308 446,05	305 629,24
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
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	28/10/1993	100,00%	1 130,00	1 615 426,01	9 147,33	1 624 573,34	1 635 493,37

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
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	81 563,54	496 770,39	418 026,85
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/06/1996	100,00%	950,50	2 225 460,90	51 860,23	2 277 321,13	2 312 374,81
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,35	5 050 000,00	2 602 221,71	7 652 221,71	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
Parc de la Vatine 11 rue Andreï Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/1993	100,00%					1 107 233,17
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	10/12/1986	100,00%					1 743 972,86
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	142 432,90	3 442 432,90	3 431 764,36
Edouard Vaillant 102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/2011	65,00%	1 785,13	8 125 000,00	116 047,21	8 241 047,21	8 280 166,49
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	
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	24 304,07	7 224 304,07	7 200 000,00
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25,00%	2 136,22	10 247 666,65	3 841,82	10 251 508,47	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX			32 527,72	81 866 655,81	4 329 981,79	86 196 637,60	81 470 790,50
COMMERCES							
Marques Avenue 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/1996	45,00%	1 126,80	699 423,71	408 939,52	1 108 363,23	1 060 912,52
2/4 avenue René Dubos 13700 MARIIGNANE	01/06/1996	100,00%	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
Route du Pont de Paris Corpeau 21190 CORPEAU	27/12/2011	100,00%	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	19/12/1988	100,00%					979 506,62
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%	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/1996	100,00%	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34
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 Delferal 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
TOTAL COMMERCES			15 131,36	18 650 336,13	408 939,52	19 059 275,65	19 991 331,56
ENTREPÔTS							
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
TOTAL ENTREPÔTS			9 358,33	9 282 000,00		9 282 000,00	9 282 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS							
70 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	30,00%	1 132,50	9 642 348,56		9 642 348,56	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			1 132,50	9 642 348,56		9 642 348,56	
TOTAL GÉNÉRAL			67 303,81	130 936 770,11	4 884 610,99	135 821 381,10	122 421 663,77

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 ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX							
D 20457 - HAMBURG Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
TOTAL LF GERMANY OFFICE 2			19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	0,00
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60313 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 730,00	33 029 131,38		33 029 131,38	
Offenbach Hafensinsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 570 594,84		19 570 594,84	21 041 364,98
2 Towers Berlin D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	72 017 445,67	193 442,35	72 210 888,02	74 867 225,36
Hamburg Santorkai 68 AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 702 990,02		21 702 990,02	22 637 065,78
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	35 255 594,71	238 435,14	35 494 029,85	36 774 156,46
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 842,27	17 489 941,55	4 694,52	17 494 636,07	18 033 053,09
Porsche Mittler Pfad 13-15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	70 054 369,89		70 054 369,89	
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 539 152,77		26 539 152,77	27 338 964,26
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	42 191 754,34		42 191 754,34	43 603 248,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 718,07	337 850 975,17	436 572,01	338 287 547,18	244 295 078,11
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
COMMERCE							
Buffalo - Lyon-Beynost Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 814 910,45		2 814 910,45	3 120 097,60
Buffalo - Marseille-Cabries Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 454 581,72		3 454 581,72	
Buffalo - Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 774 210,02		1 774 210,02	1 981 914,67
Buffalo - Saint-Brieuc - Tregueux 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 667 984,29		2 667 984,29	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Brest 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 728 120,33		2 728 120,33	
Buffalo - Morlaix - Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 935 513,67		1 935 513,67	2 162 101,94
Buffalo - Concarneau Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 264 186,03		1 264 186,03	
Buffalo - Roques-sur-Garonne 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 315 264,49		3 315 264,49	
Buffalo - Villenave d'Ornon Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 371 537,93		2 371 537,93	
Buffalo - Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 086 991,49		2 086 991,49	2 313 259,05
Buffalo - Nantes-Orvault 180 Route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 867 407,73		1 867 407,73	2 086 022,91
Buffalo - Cherbourg-La Glacerie Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 869 199,96		1 869 199,96	2 088 024,97
Buffalo - Reims-Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 692 662,18		1 692 662,18	1 890 820,12
Buffalo - Metz-Borny 16 RUE JULES MICHELET 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 824 393,32		1 824 393,32	2 037 972,94
Buffalo - Saint-Amand-Les-Eaux Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 680 859,07		1 680 859,07	
Buffalo - Lille-Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 443 725,95		2 443 725,95	2 708 670,00
Buffalo - Beauvais-Gay Lussac 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 355 525,19		3 355 525,19	
Buffalo - Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 263 100,90		2 263 100,90	2 508 461,93
Buffalo Vesoul-Pusey Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 708 804,56		1 708 804,56	
Buffalo - Harfleur-Montvilliers Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 854 943,13		2 854 943,13	
Buffalo - Mantes-La-Ville Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 411 296,25		3 411 296,25	
Buffalo - Le Pontet-Avignon 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 260 357,00		2 260 357,00	
Buffalo - Brétigny-sur-Orge ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 428 385,88		2 428 385,88	2 712 674,16
Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil 19/21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	2 004 070,51		2 004 070,51	
Buffalo - Villemomble 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 558 324,63		2 558 324,63	
Buffalo - La Queue-en-Brie 2 rue andré Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	2 039 992,41		2 039 992,41	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 895 187,03		1 895 187,03	2 117 055,12
Buffalo - L'Isle-Adam 4 boulevard de Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 978 527,96		1 978 527,96	2 210 151,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	64 550 064,08		64 550 064,08	29 937 227,30
Casino - La Bourdonnais 107 avenue de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 387 831,89		4 387 831,89	4 434 590,00
Casino - Chemin Vert 20 rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 600 575,48		11 600 575,48	11 760 000,00
Casino - La Tour 116 rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 475 814,35		10 475 814,35	10 603 590,00
Casino - Nanterre Boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	18 600 255,33		18 600 255,33	18 967 590,00
TOTAL SCI LF PARIS NANTERRE			7 792,40	45 064 477,05		45 064 477,05	45 765 770,00
TOTAL SCI			195 514,68	908 629 436,20	1 055 418,58	909 684 854,78	738 554 615,76

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Eurofoncière 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 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^{er} janvier 2017 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 le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 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 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.



Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

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 2017.

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

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 :

Conformément 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 2017 :

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.	5 956,00
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"> • 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10% à 15% du montant de la relocation. 	2 384,80



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 2017 s'élève à 1 001 148,39 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 3 720 709,44 euros HT au titre de l'exercice 2017.

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 2017 s'élève à 43 450,00 euros HT pour la commission de cession et à 110 000,00 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.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 2 429,60 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning most of the page width and arranged in approximately 32 rows.



NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

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