

SCPI
EUROFONCIÈRE 2

RAPPORT
ANNUEL
2019



LA FRANÇAISE



EUROFONCIÈRE 2

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la Société de Gestion sur l'exercice 2019	8
4	Gouvernance et contrôle interne	20
5	Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	22
6	Rapport de la Société de Gestion à l'assemblée générale extraordinaire	26
7	Rapport du conseil de surveillance	28
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	30
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	32
10	Comptes annuels	34
11	Annexe	37
12	Tableau de composition du patrimoine	43
13	Rapports du commissaire aux comptes	50

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ECONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4^e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)¹ en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

¹ Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée remarquée des Sud-coréens mais aussi la

présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Ile-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparait de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2^e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4^e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. A l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précommercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA¹, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m²/an et des projections à 900€/m²/an au 1^{er} trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX - RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Ile-de-France est de plus en plus perçue par ses habitants comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur

ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteints par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précommercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Ile-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui ont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m ²	2,3 millions de m ²	-10%
Taux de vacance	5,10%	4,70%	-
Loyer moyen neuf Paris QCA ¹	712€/m ² /an	734€/m ² /an	+3%

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds € HD	+14%

Taux de Rendement Prime

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Française REIM.



COMMERCE

Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. À l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m² inaugurés en 2019 dont 420 000 m² de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

LOGISTIQUE

Un marché vigoureux en quête de formats immobiliers efficients pour pénétrer le cœur des villes.

La demande placée en 2019 laisse apparaître à l'échelle nationale un bon cru et un marché locatif résilient. Malgré un volume en retrait par rapport à 2018, la demande placée atteint pour la quatrième année consécutive un niveau supérieur à 3,5 millions de m². Les besoins exprimés demeurent vifs, largement soutenus par la demande en e-commerce et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces XXL.

Face à une tension du marché toujours plus forte sur la dorsale, les utilisateurs n'hésitent plus à s'implanter sur de nouvelles localisations et notamment sur l'arc Atlantique. L'Île-de-France fait face à une baisse de 17 % du volume de transactions par rapport à 2018. En régions, la bonne tenue des marchés a été portée par des opérations de grande taille et un dynamisme des enseignes de la grande distribution et du commerce spécialisé. La différence avec 2018 se fait principalement sur le nombre de transactions, en raison d'un temps de transformation structurel notamment des nouvelles négociations de grande taille en cours qui devraient nourrir les volumes de 2020.

Le manque d'offres immédiates dans une grande partie du parc existant, parallèlement au développement limité, imputable à la contrainte de disponibilités foncières, a freiné le placement d'une demande pourtant vigoureuse. 2020 laisse entrevoir une détente sur certains secteurs, qui offriront plus de solutions aux utilisateurs. Les loyers prime ont progressé dans l'ensemble des grandes métropoles en 2019 et dépassent les 50€/m²/an en Rhône-Alpes et dans le Grand Est. En Île-de-France ils s'échelonnent entre 49€/m²/an et 67€/m².

EUROPE

Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4^e trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe

de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m², en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficacité des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.



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
STATUTAIRE**
24 mai 2081

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2019**
152 776 773 euros

**CAPITAL PLAFOND
STATUTAIRE**
300 000 000 euros

VISA AMF
SCPI n°17-34 en date
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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de Surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Patrick RIVIÈRE
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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du Conseil de Surveillance :

Marcel CHASSAGNARD
Bernard DESTOMBES
Gilbert LAFAGE

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

Hervé ROPARS, Secrétaire
Pierre BOUSSARD
Benoît CABANIS
Robert HERVE

Fin de mandat :

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

Alain FLOC'H, Président
Ronan LAUDEN
Bertrand de GELOS
Crédit Mutuel Arkéa

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2022
statuant sur les comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2021.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

CBRE Valuation
131, avenue de Wagram
75017 Paris

Fin de mandat :

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :

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

Fin des mandats :

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
4,43 %

Prix de souscription
252 €

Collecte brute 2019
25,5 M€

Investissements AEM**
22,5 M€

Cessions
9,8 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 en exploitation détenus au 31/12/2019 :

- en direct **41**
- via SCI **53**

Surface en exploitation **80 338 m²**

Taux d'occupation financier annuel **91,0 %**

Eurofoncière 2 enregistre une collecte nette de 20,6 millions d'euros en 2019 qui lui a permis de participer à 3 acquisitions d'actifs pour un montant total de 22,5 millions d'euros dont un immeuble situé à Munich, affichant ainsi un taux d'exposition en Allemagne de 22,7 %.

Dans le cadre de la gestion active de son patrimoine, Eurofoncière 2 a arbitré 7 actifs pour un montant total de 9,8 millions d'euros, soit près de 6 900 m² cédés.

L'activité locative, qui a dégagé un solde positif de près de 1 700 m², a été également soutenue cette année avec d'importantes prises à bail :

- plus de 5 000 m² dans le Confluent à Maisons-Alfort (94), occupé désormais à 100% - Quote-part 25 % ;
- près de 1 100 m² dans le Shine à Levallois-Perret (92) - Quote-part 30 %.

Par ailleurs, la DGI (Direction Générale des Impôts) a confirmé son maintien dans l'immeuble Axialys à Saint-Denis (93) sur la totalité de la surface occupée, soit 13 507 m² - Quote-part 6 %.

Grâce à la diminution du stock de locaux vacants de 1 500 m² (-24 %), le taux d'occupation physique est en hausse et termine l'année à 93,9 % (vs 92,4 % au 31/12/2018).

Le taux d'occupation financier moyen de l'année est quant à lui en léger recul à 91 % (vs 92,5 % en 2018), impacté principalement par la libération de locaux intervenue en début d'année sur le Confluent à Maisons-Alfort (94) et qui ont été entièrement reloués en fin d'année 2019.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,69 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une sensible appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI qui s'établit désormais à 244,21 euros.

Cette valorisation à la hausse s'est traduite par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 1,98 % le 1^{er} mars 2020 qui s'établit désormais à 257 euros.

Les mesures d'accompagnement consenties pour les prises à bail des nouveaux locataires et les renouvellements de baux ont conduit à un léger ajustement du niveau de la distribution annuelle à 11,16 euros par part offrant toutefois un taux de rendement attractif de 4,43 %. Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, montraient un maintien de la distribution annuelle à son niveau actuel correspondant à un acompte trimestriel par part de 2,79 euros. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1^{er} trimestre 2020.

En 2020, Eurofoncière 2 a pour objectif principal de poursuivre sa politique d'investissement à un niveau comparable à celui de 2019 ainsi que l'amélioration de sa situation locative avec notamment l'achèvement de la commercialisation du Shine à Levallois (92) et la cession de l'actif Marques Avenue à Saint-Julien les Villas, vacant en totalité.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	152 776 773,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM) **	4,43 %
Nombre de parts	998 541	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	0,00 %
Capitalisation	251 632 332,00 €		
Nombre d'associés	4 286		
Valeur de réalisation	244,21 €	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Prix de souscription	252,00 €	5 ans	3,13 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €	10 ans	4,15 %
Distribution de l'exercice 2019 *	11,16 €	15 ans	7,46 %

* 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)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	17 898 465,04	17 500 525,43
dont loyers	9 444 002,54	9 720 245,44
Total des charges	8 237 223,89	8 450 448,62
Résultat	9 661 241,15	9 050 076,81
Distribution	10 589 065,56	9 739 141,16
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	152 776 773,00	140 268 258,00
Total des capitaux propres	202 777 818,65	183 853 372,43
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	201 098 116,08	198 272 877,16

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	9 661 241,15	10,18*
Distribution	10 589 065,56	11,16*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	277 761 085,37	278,17
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	241 460 212,43	241,81
Valeur comptable	202 777 818,65	203,07
Valeur de réalisation	243 853 856,53	244,21
Valeur de reconstitution	284 471 523,63	284,89

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	201 098 116,08
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 679 702,57
Valeur comptable	202 777 818,65
Valeur comptable ramenée à une part	203,07

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	241 460 212,43
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	2 393 644,10
Valeur de réalisation	243 853 856,53
Valeur de réalisation ramenée à une part	244,21

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	243 853 856,53
Frais d'acquisition des immeubles	17 650 741,53
Commission de souscription	22 966 925,57
Valeur de reconstitution *	284 471 523,63
Valeur de reconstitution ramenée à une part	284,89

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	81 755	8,19 %
Parts retirées avec contrepartie	19 467	1,95 %
Parts cédées de gré à gré	260	0,03 %
Parts transférées par succession et/ou donation	5 258	0,53 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-	-

Le volume de souscriptions réalisé au cours de l'année 2019 atteint 25,5 millions d'euros en hausse de près de 10% par rapport à l'exercice précédent.

Compte tenu des retraits de parts à hauteur de 4,9 millions d'euros, ce sont donc 20,6 millions d'euros équivalents à 2018 qui ont contribué au financement des investissements décrits ci-après.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation s'élève à 251,6 millions d'euros.



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Eurofoncière 2 a réalisé 3 investissements via des SCI, financés par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et le recours de ces SCI à l'emprunt pour un montant immobilier de 22,5 millions d'euros HT AEM*.

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92320 CHATILLON

Le Smart'Up 117-133, avenue de la République

Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express, cet immeuble développe 23 215 m² de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labellisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50%.

Surface : 23 215 m²
Apport en capital de votre SCPI : 4 645 963 €
Au 31/12/2019, la SCPI Eurofoncière 2 détient 5% de la SCI LF Smart'Up
Signature : 18/04/2019

BUREAU



75017 PARIS

Le M 255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m². Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49%.

Surface : 7 573 m²
Apport en capital de votre SCPI : 2 932 330 €
Au 31/12/2019, la SCPI Eurofoncière 2 détient 3% de la SCI LF Maillot 2000
Signature : 28/06/2019

BUREAU



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

INVESTISSEMENT VIA SCI EN EUROPE

MUNICH - ALLEMAGNE

Gustav-Heinemann-Ring 109-115

Situé dans le quartier établi de Neuperlach au sud-est de Munich, cet immeuble de bureaux développe une surface de 13 763 m² et bénéficie de 177 places de stationnement. Il a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2012. Intégralement loué à GEWOFAG Holding GmbH pour une durée ferme résiduelle de 13,8 ans. Cet actif a été acquis pour 64,0 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 26%.

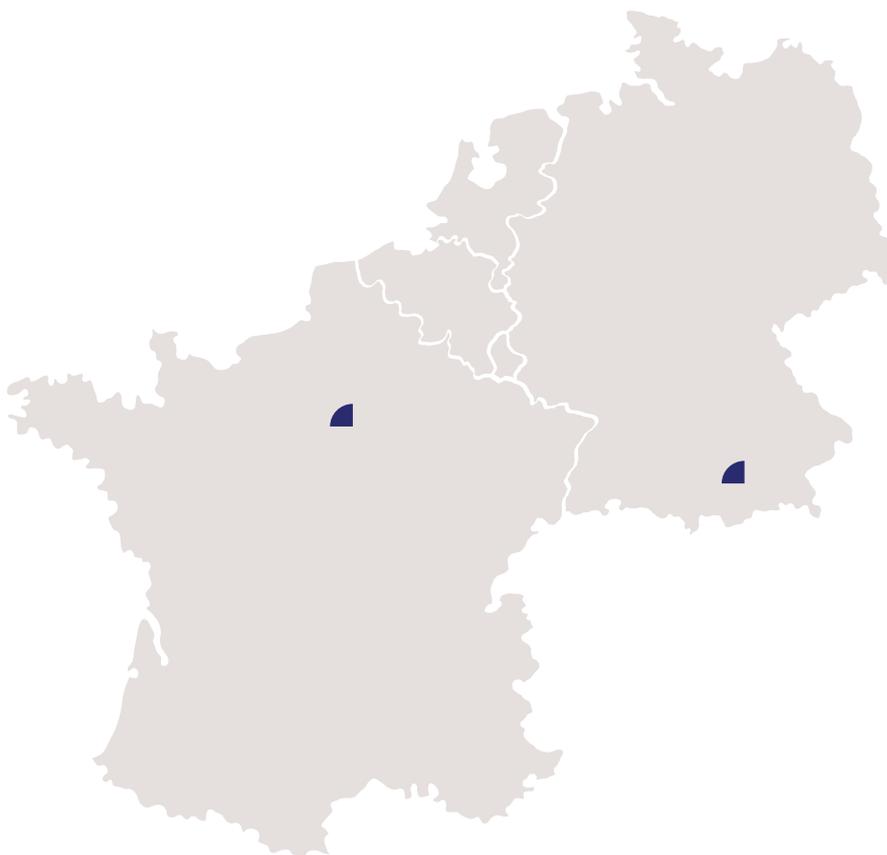
Surface : 13 763 m²

Apport en capital de votre SCPI : 6 913 849 €

Au 31/12/2019, la SCPI Eurofoncière 2 détient

3,64 % de la SCI LF Germany Office 2

Signature : 27/06/2019



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

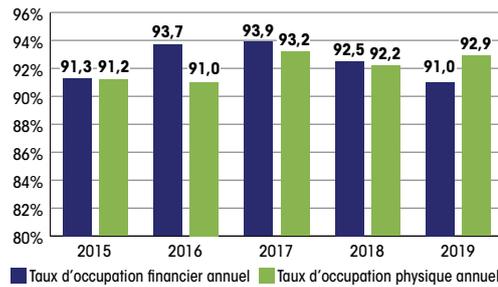
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI *	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
25/03/19	1, rue Edison 69500 BRON	BUR	100	1 130	-	28/10/93	1 619 718	1 368 009	1 327 685
24/07/19	Parc du Millénaire Bât. 27 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	100	795	272	20/06/94	1 110 589	908 530	950 000
15/10/19	15, avenue Galilée 92350 LE-PLESSIS-ROBINSON	ENT	20	3 239	-	18/03/08	4 700 000	4 106 000	5 400 000
16/10/19	Pôle technologique du Brabois 5, avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY	BUR	100	743	-	06/09/91	808 050	516 929	504 000
19/12/19	Quartier Pilaterie 14, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	17	249	249	29/02/08	405 712	337 602	391 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât. 1 16, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	17	557	-	29/02/08	1 074 118	798 689	952 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât. B2 12, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	BUR	17	159	142	29/02/08	308 163	226 652	272 000
TOTAL GÉNÉRAL				6 871	663		10 026 351	8 262 411	9 796 685

*Quote-part détenue par la SCPI.

OCCUPATION 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 :



Le Smart'Up à Chatillon

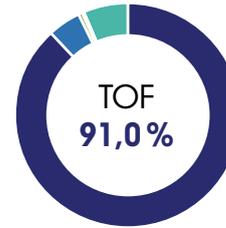


Le M à Paris



Gustav-Heinemann-ring à Munich

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019



- LOCAUX OCCUPÉS**
- 91,0% Taux d'Occupation Financier
 - 1,6% Sous franchise de loyer
- LOCAUX VACANTS**
- 0,5% Sous promesse de vente
 - 0,0% En cours de restructuration
 - 6,9% En recherche de locataires

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.

CONCENTRATION LOCATIVE



162
locataires

100%*

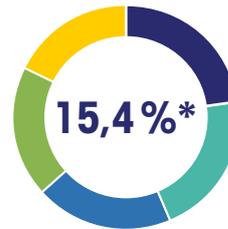


Top 20
des locataires

44%*



5
principaux locataires



- 3,5% DDB
- 3,2% Porsche
- 3,0% Allen
- 2,9% Monoprix
- 2,7% Condé Paris Arts Appliqués

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



4,9 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020



75%

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
Allgäu – Allemagne	14,3
Gustav-Heinemann-Ring – Allemagne	13,0
Le M / Maillot 2000 – Paris (75017)	11,0
Offenbach – Allemagne	10,0
8-10, rue Molière – Montrouge	9,9

GESTION LOCATIVE

En France, en 2019, 18 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 8 200 m² (6 476 m² en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 11 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 2 dossiers et au-delà de 2019 pour les 5 dossiers restants.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP * (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Renégo Location	Le Confluent 4, rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	5 069	1 267 25%	01/2019 08/2019 10/2019	- ALLIANZ : bail commercial 3/6/9 ans sur 68 m ² - BPI France FINANCEMENT : bail commercial 3/6/9/10 ans sur 430 m ² - BPCE : bail commercial 6/9 ans sur 769 m ²
Renouvellement	77, rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	COM	1 813	1 813	1 813 100%	07/2019	MONOPRIX
Location	Le Shine 62-70, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 611	1 083	325 30%	06/2019	SMARTBOX : bail commercial 3/6/9 ans
Renouvellement	Urban Valley 16, chemin du Bas des Indes 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 299	2 158	1 079 50%	09/2019	GIRODIN SAUER : bail commercial 6/9 ans
Location	39, boulevard Dubouchage 06000 NICE	BUR	545	325	325 100%	06/2019	CAP SANTE : bail commercial 9 ans
Location	Wood Park 274 bis, avenue de la Marne 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	BUR	4 266	787	157 20%	01/2019 02/2019	- KEEPERS : bail commercial 3/6/9 ans sur 52 m ² - INTM : bail commercial 3/6/9 ans sur 105 m ²
Location	Horizon Sainte Victoire 970, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	207	207 100%	05/2019	I'FORM : bail commercial 3/6/9 ans

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP * (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Le Confluent 4, rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	3 440	860 25%	12/2018	ALLIANZ IARD
118, rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	464	464 100%	06/2019	EXTERNANCE HOLDING
Horizon Sainte Victoire 970, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	387	387 100%	07/2019	SOCIETE D'AVOCATS ERGASIA - Expulsion
Domaine de Pissaloup Bât C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	ACT	1 204	602	602 100%	03/2019	BRAND'S STORIES - Liquidation

* Quote-Part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 4 894 m² (6 385 m² fin 2018) et se répartissent comme suit : le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 1,14 million d'euros par an.

Paris	472 m ²	9,6%
Île-de-France	1 593 m ²	32,6%
Régions	2 553 m ²	52,2%
Europe	276 m ²	5,6%

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
Shine 70, avenue de Villiers 92300 LEVALOIS-PERRET	BUR	3 611	2 528	759 30%	A louer : RDC + 4 niveaux. 2 étages en signature avec 2 locataires. Prospects sur les 2 derniers étages.
118, rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	464	464 100%	Travaux en cours impliquant la copropriété pour mise en location courant du 2 ^e trimestre 2020.
Le Cardo - Lot B2 4, rue Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 229	817	817 100%	Commercialisation à la division. Négociation sur 235 m ² .
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	2 504	1 127 45%	Actif à l'arbitrage.
Horizon Sainte Victoire 970, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	467	467 100%	Travaux de rénovation en cours pour commercialisation à la division.
Domaine de Pissaloup Bât C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	ACT	1 204	602	602 100%	Commercialisation en cours.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 945 m², soit 1,18 % de la surface en exploitation (80 338 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Horizon Sainte Victoire 970, rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	296	296 100%	04/2020	EDF ENF SOLAIRE
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	245	159 65%	12/2019	ADS CONSULTANTS

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 46 067,22 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 259 736,49 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 213 669,27 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 431 115,58 euros.

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, créations d'immobilisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations),
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2019	En euros
Travaux réalisés	1 406 359,89
Provisions pour travaux au 31 décembre	713 941,53

Créations immobilisations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16 chemin du Bas des Indes	CORMEILLES EN PARISIS	Création Chauffage Ventilation Climatisation	33 022,50
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Etude sur la réalisation d'un escalier de secours	2 692,13

Travaux d'aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 rue Eugène Renault	MAISONS ALFORT	Remise en état des locaux et doublage des vitrages	238 441,05
970 rue René Descartes	AIX EN PROVENCE	Remplacement des vitrages et remise en état du plateau	108 835,69
18 rue Grange Dame Rose	VELIZY VILLACOUBLAY	Remise en état des sanitaires	43 400,58
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Participation aux travaux du locataire CFPB (Centre de Formation de la Profession Bancaire)	30 432,91
202 rue d'Ornano	BORDEAUX	Remise en état du système frigorifique	14 535,96

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
39 boulevard Dubouchage	NICE	Fourniture et pose menuiserie	33 780,00
Rue Henri Delattre	BRUGES	Réfection bardages et renfort structure pignon	20 000,00
126 rue Marcadet	PARIS	Repérage des matériaux amientés	19 359,32
102-104 avenue Édouard Vaillant	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de démantèlement bacs	15 270,38
77 rue Maurice Thorez	NANTERRE	Travaux de mise en sécurité de la toiture	12 330,00

Travaux couverts par la provision pour gros entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Étude rénovation parking	4 267,01

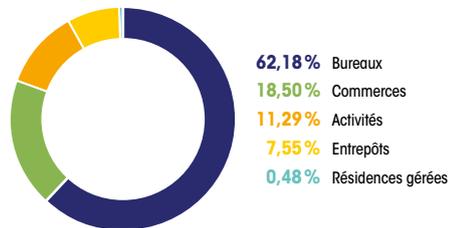
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Eurofoncière 2 s'élève au 31 décembre 2019 à 277 761 085 euros, dont 1 61 866 245 euros d'actifs détenus en direct et 115 894 840 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,69 % par rapport à l'exercice précédent.

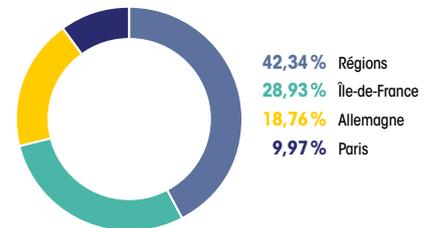
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, Eurofoncière 2 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 81 074 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 *

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	42 694 627,36	17 815 866,19				60 510 493,55	21,79 %
Île-de-France	77 543 216,49	14 240 676,27	9 038 201,67			100 822 094,43	36,30 %
Régions	34 269 833,31	9 949 991,04	1 460 352,55	4 704 015,29	2 956 314,22	53 340 506,41	19,20 %
Allemagne	63 087 990,97					63 087 990,97	22,71 %
Total €	217 595 668,14	42 006 533,50	10 498 554,22	4 704 015,29	2 956 314,22	277 761 085,37	
Total 2018	190 457 102,20	42 741 143,37	10 575 096,17	8 817 518,38	2 789 055,10	255 379 915,22	
Total %	78,34 %	15,12 %	3,78 %	1,69 %	1,06 %		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 2019

- 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 2019 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital existant.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00%	59,11
Dettes et engagements	16,19%	38,27
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 4,2 ans)	16,11%	38,09
- Dont emprunts court terme	-	-
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,08%	0,18

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 19 décembre 2012, ressort à 112 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 27 juin 2019, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ;

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS POST CLÔTURE

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

AUGMENTATION DU PRIX DE PART

À compter du 1^{er} mars 2020, il a été décidé de majorer le prix de la part de 1,98% et de le porter de 252 euros à 257 euros.

MODIFICATION DE DÉLAI DE JOUISSANCE

À compter du 1^{er} mars 2020, il a été décidé de porter le délai de jouissance des parts souscrites au premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise. Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de trois membres du Conseil de Surveillance 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 2020 ;

Il s'agit des mandats des membres suivants :

- Monsieur Marcel CHASSAGNARD ;
- Monsieur Bernard DESTOMBES ;
- Monsieur Gilbert LAFAGE ;
- auquel s'ajoute un membre démissionnaire, Monsieur Paul HADCHOUËL, ayant démissionné en 2018.

Il appartiendra à l'assemblée générale de procéder à l'élection de quatre membres du Conseil de Surveillance. Les quatre candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix seront élus. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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

PERSONNES PHYSIQUES :

Olivier BLICQ - 62 ans

Détenant : 208 parts

Demeurant à : Lille (59)

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

Marcel CHASSAGNARD - 70 ans

Détenant : 100 parts

Demeurant à : Boulogne-Billancourt (92)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur en pétrochimie

Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS - 60 ans

Détenant : 120 parts

Demeurant à : Puy-Sanières (05)

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

Bernard DESTOMBES - 71 ans

Détenant 349 parts

Demeurant à : Marcq-en-Baroeul (59)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes à la retraite

Membre sortant

Éric LE BERRE - 51 ans

Détenant : 238 parts

Demeurant à : Lorient (56)

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre marketing et développement international d'une société financière.

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, Société de Gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

Risque de liquidité. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi

varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

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

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

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

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :**Évaluation des risques par la Société de Gestion.**

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et

contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinés à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue

et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

* https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

<https://www.lfgrou.pe/clients>

(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives

relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

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

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

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2015	104 195 907,00	21 440 160,00	681 019	3 045	1 916 631,36	252,00
2016	118 886 355,00	24 196 032,00	777 035	3 068	2 510 565,12	252,00
2017	128 120 976,00	15 209 964,00	837 392	3 289	3 720 709,44	252,00
2018	140 268 258,00	20 007 288,00	916 786	3 824	1 863 711,36	252,00
2019	152 776 773,00	20 602 260,00	998 541	4 286	2 040 635,52	252,00

¹ Diminué des retraits.

² Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽¹⁾	12,03	12,00	11,76	11,34	11,16
- dont distribution de report à nouveau (en %)		1,08 %		7,23 %	8,78 %
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,77 %	4,76 %	4,67 %	4,50 %	4,43 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽³⁾	1,69	1,57	4,00	3,25	2,32

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 de parts (euros HT)
2015	9 991	1,68 %	1,5 mois	2 444	5 102,12
2016	28 516	4,19 %	1 mois	-	2 702,82
2017	124 202	15,98 %	1 mois	-	3 541,84
2018	13 052	1,56 %	1 mois	-	2 989,32
2019	19 467	2,12 %	1 mois	-	4 540,00

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,78	98,78	15,54	99,31	15,27	97,87	13,96	98,59	13,46	99,92
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,02	0,11	0,00	0,03	0,03	0,20	0,14	0,98	0,00	0,02
Produits divers	0,19	1,11	0,10	0,65	0,30	1,93	0,06	0,43	0,01	0,06
TOTAL DES REVENUS	16,99	100,00	15,64	100,00	15,60	100,00	14,16	100,00	13,47	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,40	8,24	1,34	8,59	1,27	8,15	1,15	8,12	1,00	7,40
Autres frais de gestion *	0,44	2,58	0,30	1,94	0,29	1,85	0,28	1,99	0,25	1,86
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,33	0,07	0,43	0,15	0,98	0,26	1,87	0,19	1,40
Charges immobilières non récupérées	1,19	7,00	0,86	5,51	0,86	5,53	1,04	7,32	1,00	7,43
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,08	18,15	2,58	16,47	2,58	16,51	2,73	19,30	2,44	18,09
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,41	2,41	0,43	2,76	0,38	2,43	0,38	2,65	0,27	1,99
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,50	2,96	0,63	4,02	0,00	0,01	0,40	2,85	0,36	2,65
- dotation nette aux autres provisions **	0,36	2,15	0,14	0,87	(0,22)	(1,44)	0,13	0,89	0,23	1,67
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,28	7,52	1,20	7,65	0,16	1,01	0,91	6,39	0,85	6,31
TOTAL DES CHARGES	4,36	25,67	3,77	24,12	2,73	17,51	3,64	25,69	3,29	24,40
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	0,60	3,53	(0,13)	(0,82)	1,11	7,10	(0,82)	(5,79)	(0,98)	(7,26)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39	11,34	80,11	11,16	82,86
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,03	70,83	12,00	76,71	11,76	75,39	11,34	80,11	11,16	82,86

* 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 (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019 *
Fonds collectés	203 679 765,15	20 602 260,00	224 282 025,15
Cessions d'immeubles	37 725 513,04	17 173 080,32	54 898 593,36
Plus et moins values sur cessions	(2 427 140,04)	925 072,69	(1 502 067,35)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(20 380 198,16)	(1 940 765,81)	(22 320 963,97)
Achats d'immeubles	(184 088 084,77)	(36 042,11)	(184 124 126,88)
Achats de parts de sociétés immobilières	(50 818 506,39)	(19 865 658,35)	(70 684 164,74)
Sommes restant à investir	(16 308 651,17)	16 857 946,74	549 295,57

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables 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.

Pour les actifs situés hors de France, 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	13 244 602
Autres charges déductibles	2 415 784
Intérêts d'emprunts	473 485
Revenu net	10 355 333
Soit par part pleine jouissance	10,91
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 485 338,33
Soit par part pleine jouissance	1,57

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 *	11 582 445,95
Réintégration	363 606,54
Déduction (Plus values nettes à long terme)	4 757 989,07
Résultat fiscal	7 188 063,42

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	11 582 445,95
Réintégration	363 606,54
Déduction	1 860 901,60
Résultat fiscal	10 085 150,89

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 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, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
217,15	176,19

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

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 au 31/12/2019, des 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 31/12/2019								
Fournisseurs		140 823,58						140 823,58*
Fournisseurs d'immobilisations		333 506,47						333 506,47**
TOTAL À PAYER		474 330,05						474 330,05
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		137 680,55						137 680,55
Fournisseurs d'immobilisations		832 664,45						832 664,45
TOTAL À PAYER		970 345,00						970 345,00

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

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

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

Modification de la limite dans laquelle la Société de Gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la Société de Gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à **30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

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

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements. [...] »

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

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options

d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information). »

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés. La Société de Gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la Société de Gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la Société de Gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la Société de Gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la Société de Gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII 6° des statuts serait rédigé comme suit :

6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la Société de Gestion, sera dû à la Société de Gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit ;
- toute cession directe ;
- et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1er trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constatons à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le 3 de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

- a) *s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.*
- b) *si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.*
- c) *si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.*

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

La Société de Gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019, de la SCPI EUROFONCIERE 2.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Eurofoncière 2 s'est élevée en 2019 à 25 507 944,00 euros, dont 4 905 684,00 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 20 602 260,00 euros correspondant à la souscription de 81 755 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 140 268 258,00 euros en début d'année, était ainsi porté à 152 776 773,00 euros au 31 décembre 2019. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 251 632 332,00 euros et aucune demande de retrait ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La Société de Gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 9,6%, pour un montant global net vendeur de 9 796 685,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 22 515 929,52 euros. Toutes les acquisitions ont été réalisées via des SCI.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation moyen financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 91,0 % et 92,9 %.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2019, à 241 460 212,43 euros, dont 161 866 245,43 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 79 593 967,00 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la SCPI progresse et s'établit au 31 décembre 2019 à 284 471 523,63 euros contre 254 517 905,65 euros en 2018.

Dans son rapport, la Société de Gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs justifient l'évolution du prix de la part dont les associés ont été avisés dès début mars 2020. Cette évolution a été accueillie avec satisfaction par tous les membres du Conseil de Surveillance.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019. 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 2019 de 9 661 241,15 euros, correspondant à un résultat par part de 10,18 euros. La distribution versée a été de 11,16 euros par part, soit une rentabilité de 4,43 %, dont 0,98 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau.

Pour 2020, les prévisions effectuées par la Société de Gestion permettent d'envisager un résultat de 10,35 euros par part et une distribution inchangée à 11,16 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 notamment à une modification du seuil d'endettement de la SCPI, à une modification du forfait administratif et à un outil de gestion de la liquidité supplémentaire .

La Société de Gestion vous propose une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La Société de Gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hors indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1^{er} trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 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 2019 - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 152 776 773,00 euros et un bénéfice net de 9 661 241,15 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 9 661 241,15 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 3 246 649,23 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 12 907 890,38 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 10 589 065,56 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme 2 318 824,82 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 202 777 818,65 euros, soit 203,07 euros par part;
- valeur de réalisation : 243 853 856,53 euros, soit 244,21 euros par part;
- valeur de reconstitution : 284 471 523,63 euros, soit 284,89 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 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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 à 121 223 euros, soit 0,27 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Nomination de quatre associés candidats au plus en qualité de membres du Conseil de Surveillance

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

- Monsieur Marcel CHASSAGNARD
- Monsieur Bernard DESTOMBES
- Monsieur Gilbert LAFAGE
- et de Monsieur Paul HADCHOUEL ayant démissionné en 2018.

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 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / non élu	Nombre de voix
Olivier BLICQ		
Marcel CHASSAGNARD		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Éric LE BERRE		

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire**, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le 4^e alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

« [...] »

Nouvelle rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements.

« [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire »

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la Société de Gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

Nouvelle rédaction

« Politique de recours au financement bancaire »

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts

lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence. Modification corrélative de l'article XVIII 6 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII 6° des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) hors taxes, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1^{er} janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[...]

Nouvelle rédaction

6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la Société de Gestion, sera dû à la Société de Gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit;
- toute cession directe;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 3 de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 3 de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« [...]

3. Valeur de retrait

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

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

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Nouvelle rédaction

« [...]

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME 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 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	130 413 951,34	161 866 245,43	147 454 370,77	175 283 216,64
Droits réels (Bail emphytéotique)	162 000,00		162 000,00	
Amortissements droits réels	(4 835,95)		(2 585,95)	
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	130 254 987,29	161 866 245,43	147 294 956,72	175 283 216,64
Immobilisations en cours	1 800,00			
Provisions liées aux placements immobiliers	(713 941,53)		(531 560,10)	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(713 941,53)		(531 560,10)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	70 684 164,74	79 593 967,00	50 818 506,39	55 689 891,55
Immobilisations financières contrôlées	70 684 164,74	79 593 967,00	50 818 506,39	55 689 891,55
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	200 384 174,55	241 460 212,43	197 741 317,06	230 973 108,19
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)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	119 211,69	119 211,69	115 766,89	115 766,89
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	119 211,69	119 211,69	115 766,89	115 766,89
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	5 360 886,87	5 360 886,87	4 730 869,12	4 730 869,12
Locataires et comptes rattachés	1 463 677,21	1 463 677,21	1 419 458,91	1 419 458,91
Provisions pour dépréciation des créances	(431 115,58)	(431 115,58)	(217 446,31)	(217 446,31)
Autres créances	4 328 325,24	4 328 325,24	3 528 856,52	3 528 856,52
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	6 828 168,62	6 828 168,62	750 999,56	750 999,56
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 828 168,62	6 828 168,62	750 999,56	750 999,56
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	12 308 267,18	12 308 267,18	5 597 635,57	5 597 635,57
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(9 945 834,59)	(9 945 834,59)	(19 523 890,31)	(19 523 890,31)
Dettes financières	(1 613 640,14)	(1 613 640,14)	(12 821 509,01)	(12 821 509,01)
Dettes d'exploitation	(2 725 385,84)	(2 725 385,84)	(1 338 156,17)	(1 338 156,17)
Dettes diverses	(5 606 808,61)	(5 606 808,61)	(5 364 225,13)	(5 364 225,13)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	(9 945 834,59)	(9 945 834,59)	(19 523 890,31)	(19 523 890,31)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	31 211,51	31 211,51	38 310,11	38 310,11
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	31 211,51	31 211,51	38 310,11	38 310,11
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	202 777 818,65		183 853 372,43	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		243 853 856,53		217 085 163,56

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS) ¹

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	140 268 258,00		12 508 515,00	152 776 773,00
Capital souscrit	140 268 258,00		12 508 515,00	152 776 773,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	43 031 308,99		6 152 979,19	49 184 288,18
Prime d'émission	62 866 983,08		8 093 745,00	70 960 728,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(20 333 307,10)		(1 940 765,81)	(22 274 072,91)
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	(2 427 140,04)		925 072,69	(1 502 067,35)
Réserves				
Report à nouveau	3 670 009,83	(689 064,35)	265 703,75	3 246 649,23
Résultat de l'exercice	(689 064,35)	689 064,35	(927 824,41)	(927 824,41)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	9 050 6,81	(9 050 076,81)	9 661 241,15	9 661 241,15
Acomptes sur distribution	(9 739 141,16)	9 739 141,16	(10 589 065,56)	(10 589 065,56)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	183 853 372,43		18 924 446,22	202 777 818,65

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	9 444 002,54	9 720 245,44
Charges facturées	2 509 471,73	2 495 857,71
Produits des participations contrôlées	3 325 540,42	2 287 452,25
Produits annexes	8 051,05	44 046,79
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	15 287 065,74	14 547 602,19
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 509 471,73	2 495 857,71
Travaux de gros entretiens	5 071,58	4 346,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	190 689,58	227 940,85
Dotations aux provisions pour gros entretiens	492 104,46	415 850,94
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 259 139,09	1 029 108,36
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	4 456 476,44	4 173 103,86
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	10 830 589,30	10 374 498,33
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	2 250,00	698 828,22
Reprises de provisions d'exploitation	153 470,06	69 232,64
Transfert de charges d'exploitation	2 407 231,28	2 005 613,79
Reprises de provisions pour créances douteuses	46 067,22	52 176,76
TOTAL I : Produits d'exploitation	2 609 018,56	2 825 851,41
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de Gestion	945 443,03	988 316,94
Charges d'exploitation de la société	66 817,63	63 397,51
Diverses charges d'exploitation	2 149 486,83	1 942 578,69
Dotations aux amortissements d'exploitation	256 690,13	1 021 908,20
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	259 736,49	161 128,84
TOTAL II : Charges d'exploitation	3 678 174,11	4 177 330,18
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(1 069 155,55)	(1 351 478,77)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 376,66	118 877,16
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	2 376,66	118 877,16
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	102 567,64	99 555,47
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	102 567,64	99 555,47
Résultat financier C = (I - II)	(100 190,98)	19 321,69
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	4,08	8 194,67
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	4,08	8 194,67
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	5,70	459,11
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	5,70	459,11
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(1,62)	7 735,56
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	9 661 241,15	9 050 076,81

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 MÉTHODE

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

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

Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles 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 jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. 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 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale.

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 2019 des immeubles locatifs : 277 761 085,37 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 2019, pour un montant total de 256 659,00 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 121 223,00 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 135 436,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 713 941,53 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de

légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	93 203 179,72	111 020 069,10	105 531 829,23	120 672 409,31
Locaux d'activité	11 660 730,24	10 498 554,22	11 664 130,16	10 575 096,17
Commerces	18 044 418,22	32 687 292,60	18 054 588,22	32 429 137,68
Entrepôts	4 582 000,00	4 704 015,29	9 282 000,00	8 817 518,38
Résidences gérées	2 921 823,12	2 956 314,22	2 921 823,16	2 789 055,10
TOTAL	130 412 151,30	161 866 245,43	147 454 370,77	175 283 216,64
Immobilisations en cours				
Bureaux	1 800,00	-	-	-
TOTAL	1 800,00	-	-	-
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	70 684 164,74	79 593 967,00	50 818 506,39	55 689 891,55
TOTAL GÉNÉRAL	201 098 116,04	241 460 212,43	198 272 877,16	230 973 108,19



VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		147 454 370,77
Solde droits réels au 31/12/2018		162 000,00
Solde droits réels au 31/12/2019		162 000,00
Solde amortissements droits réels au 31/12/2018		(2 585,95)
Amortissements droits réels	(2 250,00)	
Solde amortissements droits réels au 31/12/2019		(4 835,95)
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		147 294 956,72
Compléments prix sur VEFA livrées		300,00
LEVALLOIS PERRET - 62-70, rue de Villiers	300,00	
Cessions		(17 020 362,51)
SAINT DENIS - 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson	(7 200 000,00)	
LE-PLESSIS-ROBINSON - 15, avenue Galilée	(4 700 000,00)	
BRON - 1, rue Édison	(1 615 426,01)	
WASQUEHAL - 16,rue Harald Stambach	(1 074 118,30)	
MONTPELLIER - 1025,rue Henri Becquerel	(914 999,00)	
VANDCEUVRE LES NANCY - 5, avenue de La Forêt de La Reine	(798 375,50)	
WASQUEHAL - 14,rue Harald Stambach	(412 264,96)	
WASQUEHAL - 12,rue Harald Stambach	(305 178,74)	
Acquisitions de travaux immobilisés		36 492,11
Renouvellements de climatisations existantes		739 473,17
Sorties de climatisations (renouvellements)		(739 473,17)
Autres variations		(153 017,81)
Agencements, Aménagements, Installations 2019		(110 575,23)
Nouveaux agencements		
Agencements, Aménagements et Installations en cours	445 937,79	
Cessions d'agencements de l'exercice	(556 513,02)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2019		207 194,01
Dotations de l'exercice	(252 190,13)	
Reprises de l'exercice	459 384,14	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2019		130 254 987,29
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		
Acquisitions de VEFA		1 800,00
MARCO-EN-BARCEUL – Parc d'Affaires du Château Rouge	1 800,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		1 800,00
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2019		130 413 951,34
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2018		50 818 506,39
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		50 818 506,39
Acquisitions		19 865 658,35
SCI LF GERMANY OFFICE 2	6 913 849,20	
SCI LF SMART UP	4 645 962,67	
SCI LF AXIALYS	4 850 520,00	
SCI LF MAILLOT 2000	2 932 330,00	
SCI LF OFFENBACH	522 996,48	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		70 684 164,74
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2019		70 684 164,74
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		115 766,89
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018		115 766,89
Fonds de roulement versés aux syndicis		
Fonds de roulements restitués par les syndicis		3 444,80
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019		119 211,69
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2019		119 211,69

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	2,51 %	955 446,37
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	2,52 %	1 081 737,32
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	2,51 %	908 250,00
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	2,51 %	1 091 000,00
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	5,00 %	5 312 000,00
LF PARIS NANTERRE	45 790	38 966 460,65	38 966 460,65	9 158 000,00	(3 986 970,47)	20,00 %	9 150 000,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	12,32 %	30 012 469,18
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	3,64 %	6 914 449,20
LF OPEN	56 640	49 764 475,23	49 303 411,04	11 328 000,00	(4 072 059,17)	5,01 %	2 830 000,00
LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	5,00 %	4 645 962,67
LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	6,00 %	4 850 520,00
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	3,00 %	2 932 330,00
Total							70 684 164,74

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotations 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Droits réels		2 585,95		2 250,00	4 835,95
Agencements, aménagements, installations	5 ans	2 972 288,81	(459 384,14)	252 190,13	2 765 094,80

* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		2 250,00		(2 250,00)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	531 560,10	492 104,46	153 470,06	156 252,97	713 941,53
Pour créances douteuses	217 446,31	259 736,49	46 067,22		431 115,58
TOTAL	749 006,41	751 840,95	199 537,28		1 145 057,11

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	9 050 076,81
Report à nouveau 2018	3 670 009,83
TOTAL DISTRIBUABLE	12 720 086,64
Distribution 2018	9 739 141,16
Reconstitution du report à nouveau *	265 703,75
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	3 246 649,23

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



CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER

Fournisseurs factures non parvenues	91 784,09
Locataires et comptes rattachés	118 876,31
Autres dettes d'exploitation	710 306,99
Intérêts courus à payer	2 692,72
TOTAL	923 660,11

PRODUITS À RECEVOIR

Locataires factures à établir	141 040,80
Autres créances d'exploitation	703 547,53
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	844 588,33

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	475 337,67
Locataires : factures à établir	141 040,80
Locataires : créances douteuses	847 298,74
TOTAL	1 463 677,21

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Rompus	5,70
--------	------

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rompus	4,08
--------	------

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	241 304,76
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	48 061,54
Nantissements de parts sociales	9 893 077,87
Hypothèques	Néant

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ACTIVITÉS							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/1996	100,00%	1 800,00	813 010,61	59 433,30	872 443,91	872 443,91
Domaine de Pissaloup Bât C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	01/03/2004	100,00%	1 204,40	1 899 780,00	72 844,83	1 972 624,83	2 009 047,25
Urban Valley 16 chemin du Bas des Indes 95240 CORMILLES EN PARISIS	09/12/2015	50,00%	6 149,50	8 782 639,00	33 022,50	8 815 661,50	8 782 639,00
TOTAL ACTIVITÉS			9 153,90	11 495 429,61	165 300,63	11 660 730,24	11 664 130,16
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	148 336,96	4 573 854,46	4 496 162,35
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	58 921,41	4 067 271,41	4 086 358,97
Le Décisium Bât A2 1, rue du Mahatma Gandhi Bât A2 13100 AIX-EN-PROVENCE	04/07/1994	100,00%	1 126,80	1 351 917,88	13 933,90	1 365 851,78	1 365 851,78
Parc Activités St Martin 9, rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00%	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Antipolis 37, avenue Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	16/05/2003	100,00%	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
Le Ravezies 221, avenue Émile Counord 33000 BORDEAUX	24/10/2000	100,00%	1 305,35	1 653 919,39	16 657,54	1 670 576,93	1 690 576,93
Le Maréchal 202, rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/1989	100,00%	2 081,73	2 491 883,91	504 947,93	2 996 831,84	2 986 402,34
181-183, cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/1998	40,00%	428,80	521 285,51		521 285,51	525 770,84
Parc Millénaire Bât 27 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/1994	100,00%					1 110 589,23
Le Cardo - Lot B2 4, rue du Watman 44700 ORVAULT	06/07/2000	100,00%	1 228,57	1 445 911,09	242 250,00	1 688 161,09	1 683 733,09
Parc Héliopolis Bât B5 1109-1111, avenue Jacques Cartier 44800 ST HERBLAIN	09/08/1994	100,00%	1 124,41	960 428,81	19 446,58	979 875,39	1 005 875,39
Pôle Techno du Brabois 5, avenue de la Forêt de la Reine 54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY	06/09/1991	100,00%					808 050,48
Quartier Pilaterie Bât B2 12, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%					308 163,42
Quartier Pilaterie Bât 1 16, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%					1 074 118,30
Quartier Pilaterie 14, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/2008	17,00%			-6 553,42	-6 553,42	405 711,54
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BARCEUL	16/01/2018	20,00%	853,20	2 681 800,00		2 681 800,00	2 680 000,00
Europarc du Chêne 1, rue Édison 69500 BRON	28/10/1993	100,00%					1 619 718,15

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
118, rue de Vaugirard 75006 PARIS	07/06/1996	100,00 %	464,00	1 187 255,18	78 479,10	1 265 734,28	1 264 956,80
88, rue de Courcelles 75008 PARIS	24/05/1985	100,00 %	197,87	415 206,85	82 424,16	497 631,01	497 631,01
13, rue Miollis 75015 PARIS	01/06/1996	100,00 %	950,50	2 225 460,90		2 225 460,89	2 242 267,44
La Condamine 73-75, rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	1 120,38	5 050 000,00	2 619 322,31	7 669 322,31	7 669 322,31
126, rue Marcadet 75018 PARIS	07/06/1996	100,00 %	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
25, rue de la Plaine 75020 PARIS	25/03/1994	100,00 %	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
Vélizy Valley Bât Ariane 18, rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	10,00 %	710,30	2 200 000,00	43 400,58	2 243 400,58	2 200 000,00
Le Carillon 5/6, esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	2,50 %	451,12	3 300 000,00	164 152,44	3 464 152,44	3 461 964,51
102-104, avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/2011	65,00 %	1 785,13	8 125 000,00	37 808,67	8 162 808,67	8 201 927,95
15 rue Pasteur 9, rue Maryse Hilsz 92300 LEVALLOIS-PERRET	31/12/2018	45,00 %	772,25	6 928 953,48		6 928 953,48	6 928 953,48
Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	5,00 %	743,15	7 464 700,05		7 464 700,05	7 464 700,05
Le Shine 62-70, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/11/2017	30,00 %	1 083,30	9 659 402,56	5 863,60	9 660 430,21	9 656 516,61
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2), av du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	6,00 %			50 561,12	50 561,12	7 301 207,32
Le Confluent 4, rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/2010	25,00 %	2 136,22	10 247 666,65	313 413,37	10 561 080,02	10 323 509,40
TOTAL BUREAUX			30 153,12	88 816 449,34	4 393 366,25	93 204 979,63	105 531 829,27
COMMERCES							
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/1996	45,00 %	1 126,80	699 423,71	388 599,50	1 088 023,21	1 098 193,21
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	27/12/2011	100,00 %	2 592,00	2 231 671,00	8 400,00	2 240 071,00	2 240 071,00
1, route de Sainte Agrève 43190 TENCE	27/12/2011	100,00 %	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
Grand Frais 76, rue de la République 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
85, avenue Bosquet 75007 PARIS	16/05/1984	100,00 %	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
187, rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/1996	100,00 %	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34
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

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
77, rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	07/07/1987	100,00 %	1 812,70	725 551,41		725 551,41	725 551,41
14, rue Delteral 93310 LEPRÉ-SAINT-GERVAIS	28/05/2008	100,00 %	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
TOTAL COMMERCES			13 045,43	17 647 418,72	396 999,50	18 044 418,22	18 054 588,22
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 %					4 700 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	9 282 000,00
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Presqu'île de la Touques 14800 DEAUVILLE	13/07/2018	20,00 %	394,98	2 921 823,12		2 921 823,12	2 921 823,12
TOTAL RÉSIDENCES GÉRÉES			394,98	2 921 823,12		2 921 823,12	2 921 823,12
TOTAL GÉNÉRAL			58 867,16	125 463 120,79	4 955 666,38	130 413 951,34	147 454 370,77

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

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Eurofoncière 2 détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI LF GERMANY OFFICE 2	3,64
SCI LF OFFENBACH	12,32
SCI LF MULTI BBQ	2,52
SCI LF CARRE DAUMESNIL	5,00
SCI LF JAZZ	2,51
SCI LF PANSIDE	2,51
SCI LF PARIS NANTERRE	20,00
SCI LF PRISME	2,51
SCI LF OPEN	5,01
SCI LF SMART UP	5,00
SCI LF MAILLOT 2000	3,00
SCI LF AXIALYS	6,0

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Le Jazz 27-31, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	63 990 697,67	0,00	63 990 697,67	65 540 748,04
Le Prisme 146 bis à 152, route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
TOTAL SCI LF PRISME			10 361,00	64 758 651,28	0,00	64 758 651,28	66 098 876,29
Panside (Panorama Seine et Dockside) 247, quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY LES MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	78 116 979,94	0,00	78 116 979,94	79 781 178,56
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	177 687 015,28	0,00	177 687 015,28	180 918 559,66
Hafensinsel 9 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers Leipzigertrasse 51 D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Strasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Pressel Strasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 636,04	330 102 069,06	0,00	330 102 069,06	332 702 336,22

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Rütenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			67 104,97	240 952 678,93	0,00	240 952 678,93	61 590 258,87
L'Open 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY LES MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
TOTAL SCI LF OPEN			9 381,00	103 993 445,56	0,00	103 993 445,56	105 791 762,00
Le Smart'Up 117-133, avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
TOTAL SCI LF SMART UP			23 215,40	148 524 107,56	0,00	148 524 107,56	0,00
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2), avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
TOTAL SCI LF AXIALYS			24 324,00	157 407 579,13	0,00	157 407 579,13	0,00
Le M / Maillot 2000 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	138 809 694,34	0,00	138 809 694,34	0,00
COMMERCES							
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10, rue Alain Colas 22000 ST-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13
Buffalo 43, rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40, avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81
Buffalo 180, route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND- LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69
Buffalo rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo rue du 8 mai 1945 78711 MANTES LA VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY SUR ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31
Buffalo 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2, rue andré Citroën 94510 LA QUEUE EN BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	59 667 019,60	0,00	59 667 019,60	62 108 541,84
Franprix 107, av. de la Bourdonnais 75007 PARIS	20/12/2016	100,00%	766,90	4 297 292,55		4 297 292,55	4 342 562,22
Casino 20, rue du Chemin Vert 75011 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 489,90	11 291 875,12		11 291 875,12	11 446 225,30
Franprix 116, rue de la Tour 75016 PARIS	20/12/2016	100,00%	1 226,40	10 228 396,95		10 228 396,95	10 352 105,65
LIDL boulevard des Provinces Françaises 92000 NANTERRE	20/12/2016	100,00%	4 309,20	17 888 966,13		17 888 966,13	18 244 610,73
TOTAL SCI PARIS NANTERRE			7 792,40	43 706 530,75	0,00	43 706 530,75	44 385 503,90

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2019

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Eurofoncière 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 12 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 12 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

RESPONSABILITÉS DE LA 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

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

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

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

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

raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD





RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion :

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € 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 € 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 € 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 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
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.	2 360,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. • 10 à 15 % HT du montant de la relocation 	43 482,11
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations 	

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 2019 s'élève à 945 443,03 € 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 2 040 635,52 € HT au titre de l'exercice 2019.

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 2019 s'élève à 1 224 585,56 € HT pour la commission de cession et à 2 897,00 € 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 2019 s'élève à 25 751,03 € HT.

Paris-La-Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud





LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

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