

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2010 B 25327  
Numéro SIREN : 529 006 439  
Nom ou dénomination : FOSCA II OPCl

Ce dépôt a été enregistré le 07/04/2020 sous le numéro de dépôt 17271

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 07-04-2020

N° DE DEPOT : 017271

N° GESTION : 2010B25327

N° SIREN : 529006439

DENOMINATION : FOSCA II OPCI

ADRESSE : 22 place de la Madeleine 75008 Paris

MILLESIME : 2019

**Fosca II OPCI**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

A l'Associé unique  
**Fosca II OPCI C/O OREIMA**  
22 place de la Madeleine  
75008 Paris

### **Opinion**

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Fosca II OPCI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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 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 indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 mars 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



## Bilan au 31 décembre 2019 en EUR – Actif

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>51 087 660,00</b>	<b>229 831 912,19</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	28 307 260,00	191 447 900,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	22 780 400,00	38 384 012,19
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
<b>Créances locataires</b>		
<b>Autres créances</b>	4 866 283,31	3 860 822,93
<b>Dépôts à vue</b>	28 888 264,93	201 238,28
<b>Total de l'actif</b>	<b>84 842 208,24</b>	<b>233 893 973,40</b>

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement

(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

**Bilan au 31 décembre 2019 en EUR – Passif**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>
Capital	83 525 508,97	226 251 682,86
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	55,72	5 627 643,15
Résultat de l'exercice (1)	251 470 009,91	89 499 766,58
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-250 453 974,75	-88 499 553,87
<b>Provisions</b>		
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>300 608,39</b>	<b>1 014 434,68</b>
Dettes envers les établissements de crédit		850 000,00
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	47 611,11	
Autres dettes d'exploitation	252 997,28	164 434,68
<b>Total du passif</b>	<b>84 842 208,24</b>	<b>233 893 973,40</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## Compte de résultat au 31 décembre 2019 en EUR

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	92 642,95	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	251 243 926,00	89 303 083,11
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	438 252,24	581 883,15
<b>Total I</b>	<b>251 774 821,19</b>	<b>89 884 966,26</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		-5 426,14
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	75 019,34	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>75 019,34</b>	<b>-5 426,14</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>251 699 801,85</b>	<b>89 890 392,40</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	50 907,98	31 678,41
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>	<b>50 907,98</b>	<b>31 678,41</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-50 907,98</b>	<b>-31 678,41</b>
Autres produits (V)	93 062,80	190 045,44
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	271 945,65	548 992,85
Autres charges (VII)	1,11	
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</b>		
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>		
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>

\* en cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courant.

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'autorité des normes comptables dans son règlement n° 2014-06 du 02/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

### Faits significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, les sociétés dont les titres étaient détenus par la société FOSCA II ont cédés les actifs qu'elles détenaient, à savoir :

- SAS Paris Mogador 2 : Cession le 07/10/2019 de l'ensemble immobilier situé au 28 rue de Mogador, 75009 Paris,
- SAS Paris Boulevard 2 : Cession le 21/03/2019 de l'ensemble immobilier situé au 40 rue du Louvre, 75001 Paris,
- SAS Paris Avenue 2 : Cessions le 12/04/2019 de l'actif situé au 22-24-26 Avenue Notre Dame, 06000 Nice; de l'actif situé au 300-302 Avenue du Prado, 13008 Marseille en date du 29/05/2019 ; de l'actif situé au 35-37 Chateaudun, 75009 Paris en date du 29/11/2019
- SAS Paris Opéra Saint Roch 2 : Cession le 28/11/2019 de l'actif situé au 23 avenue de l'opéra 75001 Paris.

Les produits de cession en résultant, ont été distribués sous forme d'acomptes sur dividendes vers FOSCA II OPCI pour un montant total de 235 645 838 €.

La société FOSCA II a pour sa part distribué à ses actionnaires de manière corrélative un montant de 250 453 974,75 €.

A l'issue de ces opérations, les SAS suivantes Paris Boulevard 2, Paris Mogador 2, Paris Montaigne 2 et Paris Courcelles 2 ont été dissoutes, entraînant la Transmission universelle de leur patrimoine au profit de l'OPCI FOSCA II.

Le résultat de fusion résultant de ces opérations de TUP soit - 5 651 K€ a été comptabilisé distinctement :

- En produit et charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier à hauteur respectivement de 15 598 K€ et de - 75 K €, correspondant au résultat accumulé par les filiales depuis leur acquisition et non distribué au jour de TUP.
- En capital pour le solde soit - 21 173 K €

## 1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

### 1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe semestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

***a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte***

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Il réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins une fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

***b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation***

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

***c) Immeubles en cours de construction***

L'OPPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

### 1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

## **2 - Endettement**

L'OPPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## **3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures**

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

## **4 - Les commissions**

### **4-1 Les commissions de souscription**

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

#### **4-2 Les commissions variables**

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### **5 - Dépréciations sur créances locatives**

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

#### **6 - Provisions pour risques**

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

## II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2019	31/12/2018
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>232 879 538,72</b>	<b>243 534 616,01</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-121 552 420,00	- 11 655 290,00
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		6 599 420,00	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 128 151 840,00	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		0	
Distribution de l'exercice précédent (2)	-	6 627 800,14	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	251 470 009,91	89 499 766,58
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net (2)	-	250 453 974,75	88 499 553,87
sur cessions d'actifs (2)	-		
Autres éléments (3)	+/-	-21 173 753,89	
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

(2) Versements au sens de l'article L.214-69

(3) Ce montant correspond au solde des résultats de TUP des filiales (Cf Faits significatifs de l'exercice en Page 5)

### III– COMPLEMENTS D’INFORMATION

#### 1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Non concerné

#### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d’activité et secteur géographique

Non concerné

#### 2 - Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) ▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	191 447 900,00	41 588 220,00		- 121 552 420,00	28 307 260,00	
<b>Total</b>	191 447 900,00	41 588 220,00		- 121 552 420,00	28 307 260,00	-
<b>Total frais inclus</b>						

#### Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d’activité	31-12-2019	31-12-2018
Bureaux, dont Paris	28 307 260,00	191 447 900,00

#### 3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

#### 4 - Autres actifs à caractère immobilier

- Avances en comptes courant :	22 780 400
--------------------------------	------------

**5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)**

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CCT010639	785 000,00	CCT PARIS AVENUE 2	785 000,00	EUR	0,93%
CCT007452	2 195 400,00	CCT OPERA ST ROCH 2	2 195 400,00	EUR	2,60%
A0000090	19 800 000,00	ACC OPERA ST ROCH	19 800 000,00	EUR	23,42%

**6 - Décomposition des créances**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
<b>Total</b>	-	-

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2019
Dépréciations des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 017 709,21	
Syndics		
Autres débiteurs	3 848 574,10	3 860 822,93
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
<b>Total</b>	<b>4 866 283,31</b>	<b>3 860 822,93</b>

## 7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées			
Rachats réalisés			
<b>Montants nets</b>			
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Capital	83 525 508,97	226 251 682,86
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	55,72	5 627 643,15
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	251 470 009,91	89 499 766,58
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	-250 453 974,75	-88 499 553,87
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>

### TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<b>Part D1</b>					
Actif Net	84 541 599,85	232 879 538,72	243 534 616,01	196 199 952,76	176 446 248,89
Nombre de parts	697 935,00	697 935,00	697 935,00	697 935,00	697 935,00
Valeur liquidative	121,13	333,66	348,93	281,11	252,81
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	360,30 (1)	57,158			
Capitalisation unitaire					

(1) sous réserve de validation du montant unitaire par la société de gestion

## 8 - Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts		850 000,00
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		<b>850 000,00</b>
<b>Total des autres emprunts</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	47 611,11	
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	132 030,22	
Etat et autres collectivités	69 546,89	
Charges refacturées		
Autres créditeurs	51 420,17	164 434,68
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>252 997,28</b>	<b>164 434,68</b>

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	-	850 000,00
Autres emprunts		

## 9 - Détail des provisions pour risque

Non concerné

## 10 - Produits et charges de l'activité immobilière

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Loyers	92 642,95	
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
<b>Total</b>	<b>92 642,95</b>	

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Dividendes SAS / SCPI	235 645 838,00	89 303 083,11
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Quote-part résultat de fusion *	15 598 088,00	
<b>Total</b>	<b>251 243 926,00</b>	<b>89 303 083,11</b>

\* Voir Faits significatifs de l'exercice en Page 5

<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Redevance de Crédit bail		
Autres charges		- 5 426,14
· Pertes sur créances irrécouvrables		
· Taxes diverses		
· Honoraires ADB		
· Honoraires d'avocat		
· Honoraires divers		
· Primes d'assurance		-5 426,14
· Impôts fonciers non récupérés		
· Honoraires d'expert immobilier		
· Frais d'huissiers		
· Honoraires de commercialisation		
· Charges locatives sur locaux vacants		
· Autres charges immobilières		
· Frais de notaire		
· Charges locatives non récupérées		
· Charges sur sinistres		
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA		
· Autres charges		
Dotation de provision immobilière		
<b>Total</b>		<b>-5 426,14</b>

<b>Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Quote-part résultat de fusion *	75 019,34	
<b>Total</b>	<b>75 019,34</b>	

\* Voir Faits significatifs de l'exercice en Page 5

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Intérêts des avances en comptes courant	438 252,24	581 883,15
Autres produits		
Autres revenus immobiliers	92 642,95	
<b>Total</b>	<b>530 895,19</b>	<b>581 883,15</b>

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
<b>Total</b>		

## 11 - Produits et charges sur opérations financières

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
<b>Total</b>		

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	50 907,98	31 678,41
Autres charges financières		
<b>Total</b>	<b>50 907,98</b>	<b>31 678,41</b>

<b>Autres produits</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes	91 555,76	
Autres produits	1 507,04	190 045,44
<b>Total</b>	<b>93 062,80</b>	<b>190 045,44</b>

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Frais bancaire	1,11	
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
<b>Total</b>	<b>1,11</b>	

## 12 - Frais de gestion

### a) les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 3,00.% HT de l'actif net.

Les autres frais de gestion récurrents supportés par l'OPPCI qui représentent au maximum 2,00.% de l'actif couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>	<b>Montant au 31/12/2019</b>	<b>Montant au 31/12/2018</b>
Commission société de gestion	102 812,71	379 436,40
Commission administrative	34 966,20	32 297,77
Commission dépositaire	65 060,76	82 866,61
Honoraires commissaire aux comptes	36 331,15	13 183,25
Honoraires experts immobiliers	-4 139,70	28 983,73
Frais publicité et annonce	94,65	163,86
Taxe professionnelle	1 778,00	452,00
Autres frais	24 463,11	
Expert comptable	10 578,77	11 609,23
<b>Total</b>	<b>271 945,65</b>	<b>548 992,85</b>

**b) Les frais de gestion variables**

Non concerné

### 13 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2019	Résultat de cession 31/12/2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrains nus</li> <li>- Terrains et constructions</li> <li>- Constructions sur sol d'autrui</li> <li>- Autres droits réels</li> <li>- Immeubles en cours de construction</li> <li>- Autres</li> </ul>				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)</li> <li>- Parts et actions des sociétés (article L.214-36-3eme alinéa)</li> <li>- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36- 4ème alinéa)</li> <li>- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>- Autres actifs immobiliers</li> </ul>				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				
<b>Total</b>				

## 14 - Engagements reçus et donnés

<b>Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier</b>	<b>Montant</b>
Engagements réciproques Promesse d'achat Promesse de vente Acquisitions en état futur d'achèvement .....	
Engagements reçus Cautions ....	
Engagements donnés Cautions Garanties données .....	

<b>Nature de l'engagement sur les actifs financiers</b>	<b>Montant</b>
Marchés réglementés ..... .....	
Gré à gré ..... .....	
Autres engagements ..... .....	

## 15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	251 470 009,91	89 499 766,58
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-250 453 974,75	-88 499 553,87
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 016 035,16</b>	<b>1 000 212,71</b>
Report des résultats nets	55,72	5 627 643,15
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>55,72</b>	<b>5 627 643,15</b>
<b>Total des sommes à affecter (I+ II)</b>	<b>1 016 090,88</b>	<b>6 627 855,86</b>
Distribution		6 627 800,14
Report des résultats nets antérieurs (1)		55,72
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>		<b>6 627 855,86</b>

(1) Cette affectation sera décidée en assemblée générale

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs[1]		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
06/05/2019	92 853 272,40				92 853 272,40	133,04
10/09/2019	12 702 417,00				12 702 417,00	18,20
25/10/2019	38 993 628,45				38 993 628,45	55,87
11/12/2019	90 005 697,60				90 005 697,60	128,96
19/12/2019	15 898 959,30				15 898 959,30	22,78
<b>Total acomptes</b>	<b>250 453 974,75</b>				<b>250 453 974,75</b>	<b>358,85</b>

## 16 - Filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
PARIS OPERA ST ROCH 2	10 749 500,00	10 000 000,00	- 250 518,76	10 749 500,00	100,00
PARIS AVENUE 2	17 557 760,00	16 000 000,00	- 22 118,54	17 557 760,00	100,00
<b>Total</b>	<b>28 307 260,00</b>	<b>26 000 000,00</b>	<b>- 272 637,30</b>	<b>28 307 260,00</b>	

**Fosca II OPCI**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

A l'Associé unique  
**Fosca II OPCI C/O OREIMA**  
22 place de la Madeleine  
75008 Paris

### **Opinion**

En exécution de la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Fosca II OPCI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 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 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 indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note 1.1 et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sous la responsabilité de la société de gestion sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 4 mars 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



## Bilan au 31 décembre 2019 en EUR – Actif

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Actifs à caractère immobilier (1)</b>	<b>51 087 660,00</b>	<b>229 831 912,19</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrat de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes (article L.214-36-2eme alinéa)		
Parts et actions des sociétés (article L.214-36-I-3 alinéa)	28 307 260,00	191 447 900,00
Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36-I-4 alinéa)		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents (article L.214-36-I-5 alinéa)		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (2)	22 780 400,00	38 384 012,19
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale) en valeurs mobilières		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
<b>Créances locataires</b>		
<b>Autres créances</b>	4 866 283,31	3 860 822,93
<b>Dépôts à vue</b>	28 888 264,93	201 238,28
<b>Total de l'actif</b>	<b>84 842 208,24</b>	<b>233 893 973,40</b>

(1) Confère à l'article 113-2. §2 du présent règlement

(2) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

**Bilan au 31 décembre 2019 en EUR – Passif**

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Capitaux propres (= actif net)</b>	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>
Capital	83 525 508,97	226 251 682,86
Report des plus values nettes (1)		
Report des résultats nets antérieurs (1)	55,72	5 627 643,15
Résultat de l'exercice (1)	251 470 009,91	89 499 766,58
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-250 453 974,75	-88 499 553,87
<b>Provisions</b>		
<b>Instruments financiers</b>		
Opérations de cessions		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>300 608,39</b>	<b>1 014 434,68</b>
Dettes envers les établissements de crédit		850 000,00
Autres emprunts		
Opérations de change à terme de devises		
Dépôts de garantie reçus	47 611,11	
Autres dettes d'exploitation	252 997,28	164 434,68
<b>Total du passif</b>	<b>84 842 208,24</b>	<b>233 893 973,40</b>

(1) Y compris comptes de régularisation

## Compte de résultat au 31 décembre 2019 en EUR

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	92 642,95	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	251 243 926,00	89 303 083,11
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	438 252,24	581 883,15
<b>Total I</b>	<b>251 774 821,19</b>	<b>89 884 966,26</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières		-5 426,14
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	75 019,34	
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>Total II</b>	<b>75 019,34</b>	<b>-5 426,14</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>251 699 801,85</b>	<b>89 890 392,40</b>
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>		
<b>Charges sur opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	50 907,98	31 678,41
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>	<b>50 907,98</b>	<b>31 678,41</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>-50 907,98</b>	<b>-31 678,41</b>
Autres produits (V)	93 062,80	190 045,44
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	271 945,65	548 992,85
Autres charges (VII)	1,11	
<b>Résultat net au sens de l'article L.214-51 (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>
<b>Produits sur cessions d'actifs</b>		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</b>		
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>		
<b>Résultat sur cession d'actifs (VIII - IX)</b>		
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>
<b>Comptes de Régularisation (X)</b>		
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>251 470 009,91</b>	<b>89 499 766,58</b>

\* en cohérence avec l'actif du bilan, comprend notamment les intérêts sur comptes courant.

# ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

## I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'autorité des normes comptables dans son règlement n° 2014-06 du 02/10/2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- image fidèle, comparabilité, continuité de l'activité,
- régularité, sincérité,
- prudence,
- permanence des méthodes d'un exercice à l'autre.

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des produits des titres à revenu fixe est celui des intérêts encaissés.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et sur la base des termes du bail.

Les entrées et les cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées d'actifs immobiliers directs et indirects sont comptabilisées frais inclus.

La devise de référence de la comptabilité du portefeuille est en Euro.

La durée de l'exercice est de 12 mois.

### Faits significatifs de l'exercice

Au cours de l'exercice 2019, les sociétés dont les titres étaient détenus par la société FOSCA II ont cédés les actifs qu'elles détenaient, à savoir :

- SAS Paris Mogador 2 : Cession le 07/10/2019 de l'ensemble immobilier situé au 28 rue de Mogador, 75009 Paris,
- SAS Paris Boulevard 2 : Cession le 21/03/2019 de l'ensemble immobilier situé au 40 rue du Louvre, 75001 Paris,
- SAS Paris Avenue 2 : Cessions le 12/04/2019 de l'actif situé au 22-24-26 Avenue Notre Dame, 06000 Nice; de l'actif situé au 300-302 Avenue du Prado, 13008 Marseille en date du 29/05/2019 ; de l'actif situé au 35-37 Chateaudun, 75009 Paris en date du 29/11/2019
- SAS Paris Opéra Saint Roch 2 : Cession le 28/11/2019 de l'actif situé au 23 avenue de l'opéra 75001 Paris.

Les produits de cession en résultant, ont été distribués sous forme d'acomptes sur dividendes vers FOSCA II OPCI pour un montant total de 235 645 838 €.

La société FOSCA II a pour sa part distribué à ses actionnaires de manière corrélative un montant de 250 453 974,75 €.

A l'issue de ces opérations, les SAS suivantes Paris Boulevard 2, Paris Mogador 2, Paris Montaigne 2 et Paris Courcelles 2 ont été dissoutes, entraînant la Transmission universelle de leur patrimoine au profit de l'OPCI FOSCA II.

Le résultat de fusion résultant de ces opérations de TUP soit - 5 651 K€ a été comptabilisé distinctement :

- En produit et charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier à hauteur respectivement de 15 598 K€ et de - 75 K €, correspondant au résultat accumulé par les filiales depuis leur acquisition et non distribué au jour de TUP.
- En capital pour le solde soit - 21 173 K €

## 1 - Règles d'évaluation des actifs

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrées dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

### 1-1 Actifs Immobiliers

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Cette évaluation est comparée à celle arrêtée par l'évaluateur de la SPPICAV. La Société de Gestion fixe semestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La SPPICAV valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

***a) S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par l'OPPCI ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte***

La SPPICAV désigne un évaluateur immobilier dont le mandat a une durée de 4 ans. Il réalise pour chaque actif au moins une fois par an une expertise détaillée et au moins une fois par an une actualisation. Dans son expertise, cet évaluateur est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

***b) S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquelles la SPPICAV détient une participation***

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et l'évaluateur immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs immobiliers. Cette évaluation est établie au moins deux fois par an, à six mois d'intervalle au maximum.

A chaque établissement de la valeur liquidative, la valeur de ces actifs retenue pour l'évaluation de l'actif net de la SPPICAV correspondra à leur dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'évaluateur immobilier.

***c) Immeubles en cours de construction***

L'OPPCI valorise les immeubles en cours de construction à la valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, celle-ci est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, l'immeuble est maintenu à son coût de revient.

Lorsque la différence d'estimation calculée par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle correspond à une moins-value latente, elle est inscrite directement dans un compte de capital pour un montant qui ne peut excéder le coût de l'immeuble en construction inscrit au bilan.

### 1-2 Actifs Financiers

Les dépôts d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois sont valorisés selon la méthode linéaire.

Les Actions, obligations et autres valeurs négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont évaluées sur la base du dernier cours du jour.

Les valeurs non négociées sur un marché réglementé sont évaluées sous la responsabilité de la société de gestion en utilisant des méthodes fondées sur la valeur patrimoniale et le rendement, en prenant en considération les prix retenus lors de transactions significatives récentes.

Les Titres de Créances Négociables et assimilés qui ne font pas l'objet de transactions significatives sont évalués de façon actuarielle sur la base d'un taux de référence défini ci-dessous, majoré le cas échéant d'un écart représentatif des caractéristiques intrinsèques de l'émetteur :

- TCN dont l'échéance est inférieure ou égale à 1 an : Taux interbancaire offert en euros (Euribor),
- TCN dont l'échéance est supérieure à 1 an : Taux des Bons du Trésor à intérêts Annuels Normalisés (BTAN) ou taux de l'OAT (Obligations Assimilables du Trésor) de maturité proche pour les durées les plus longues.

Les Titres de Créances Négociables d'une durée de vie résiduelle inférieure ou égale à 3 mois pourront être évalués selon la méthode linéaire.

Les Bons du Trésor sont valorisés au taux du marché communiqué quotidiennement par la Banque de France.

Les parts ou actions d'OPC sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisées par la réglementation applicable aux OPPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

## **2 - Endettement**

L'OPPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

## **3 - Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures**

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement, les dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

## **4 - Les commissions**

### **4-1 Les commissions de souscription**

Les commissions de souscriptions sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation.

#### **4-2 Les commissions variables**

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### **5 - Dépréciations sur créances locatives**

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Sur l'exercice, les créances locatives n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

#### **6 - Provisions pour risques**

Ces provisions sont destinées à faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles peuvent couvrir des passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans des obligations de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour l'OPPCI par une sortie de ressources.

Au cours de l'exercice, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée.

## II- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

		31/12/2019	31/12/2018
<b>Actif net en début d'exercice</b>	+	<b>232 879 538,72</b>	<b>243 534 616,01</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI) (1)	+		
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-		
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-		
Différences de change	+/-		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-	-121 552 420,00	- 11 655 290,00
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		6 599 420,00	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		- 128 151 840,00	
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-		
<i>Différence d'estimation exercice N :</i>		0	
<i>Différence d'estimation exercice N-1:</i>		0	
Distribution de l'exercice précédent (2)	-	6 627 800,14	
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	+/-	251 470 009,91	89 499 766,58
Acomptes versés au cours de l'exercice :			
sur résultat net (2)	-	250 453 974,75	88 499 553,87
sur cessions d'actifs (2)	-		
Autres éléments (3)	+/-	-21 173 753,89	
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	=	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>

(1) Capitaux versés par les porteurs au cours de l'exercice y compris les appels de fonds

(2) Versements au sens de l'article L.214-69

(3) Ce montant correspond au solde des résultats de TUP des filiales (Cf Faits significatifs de l'exercice en Page 5)

### III– COMPLEMENTS D’INFORMATION

#### 1 - Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Non concerné

#### Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels par secteur d’activité et secteur géographique

Non concerné

#### 2 - Evolution de la valeur actuelle des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

	31/12/2018	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2019	Frais d'acquisition
▪ Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2ème alinéa) ▪ Parts et actions des sociétés (article L.214-36 3ème alinéa)	191 447 900,00	41 588 220,00		- 121 552 420,00	28 307 260,00	
<b>Total</b>	191 447 900,00	41 588 220,00		- 121 552 420,00	28 307 260,00	-
<b>Total frais inclus</b>						

#### Ventilation des parts de sociétés de personnes et des parts et actions de sociétés non négociées sur un marché réglementé

Secteur d’activité	31-12-2019	31-12-2018
Bureaux, dont Paris	28 307 260,00	191 447 900,00

#### 3 - Contrats de Crédit-bail

Non concerné

#### 4 - Autres actifs à caractère immobilier

- Avances en comptes courant :	22 780 400
--------------------------------	------------

**5 - Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers (autres que les actifs immobiliers directs et parts ou actions immobilières non admis sur un marché réglementés)**

Code valeur	Quantité	Libellé valeur	Evaluation	Devise de cotation	Pourcentage de l'actif net
CCT010639	785 000,00	CCT PARIS AVENUE 2	785 000,00	EUR	0,93%
CCT007452	2 195 400,00	CCT OPERA ST ROCH 2	2 195 400,00	EUR	2,60%
A0000090	19 800 000,00	ACC OPERA ST ROCH	19 800 000,00	EUR	23,42%

**6 - Décomposition des créances**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires		
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)		
Dépréciations des créances locataires		
<b>Total</b>	-	-

Evolution des dépréciations	Situation 31/12/2018	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2019
Dépréciations des créances locataires				

Décomposition des postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
<b>Opérations de change à terme de devises</b>		
Achat de devises à terme		
Contrepartie des vente à terme de devises		
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	1 017 709,21	
Syndics		
Autres débiteurs	3 848 574,10	3 860 822,93
Charges constatées d'avance		
Charges récupérables à refacturer		
<b>Total</b>	<b>4 866 283,31</b>	<b>3 860 822,93</b>

## 7 - Capitaux propres

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées			
Rachats réalisés			
<b>Montants nets</b>			
<b>Capital souscrit restant à appeler</b>			

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Capital	83 525 508,97	226 251 682,86
Report des plus values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	55,72	5 627 643,15
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	251 470 009,91	89 499 766,58
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice		
Acomptes versés au cours de l'exercice	-250 453 974,75	-88 499 553,87
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
Provisions		
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>84 541 599,85</b>	<b>232 879 538,72</b>

### TABLEAU DES RESULTATS ET AUTRES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<b>Part D1</b>					
Actif Net	84 541 599,85	232 879 538,72	243 534 616,01	196 199 952,76	176 446 248,89
Nombre de parts	697 935,00	697 935,00	697 935,00	697 935,00	697 935,00
Valeur liquidative	121,13	333,66	348,93	281,11	252,81
Distribution unitaire plus-values (y compris acomptes)					
Distribution unitaire résultat (y compris acomptes)	360,30 (1)	57,158			
Capitalisation unitaire					

(1) sous réserve de validation du montant unitaire par la société de gestion

## 8 - Dettes

### Décomposition des dettes

Décomposition du poste au bilan	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts		850 000,00
Concours bancaires courants		
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>		<b>850 000,00</b>
<b>Total des autres emprunts</b>		
<b>Total des dépôts de garanties reçus</b>	47 611,11	
Ventes à terme de devises		
Contrepartie des achats à terme de devises		
<b>Total opérations de change à terme de devises</b>		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	132 030,22	
Etat et autres collectivités	69 546,89	
Charges refacturées		
Autres créditeurs	51 420,17	164 434,68
Produits constatés d'avance		
<b>Total des autres dettes d'exploitation</b>	<b>252 997,28</b>	<b>164 434,68</b>

### Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Non concerné

### Ventilation des emprunts par nature d'actifs

Ventilation des emprunts par nature d'actifs	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts immobiliers	-	850 000,00
Autres emprunts		

## 9 - Détail des provisions pour risque

Non concerné

## 10 - Produits et charges de l'activité immobilière

<b>Produits immobiliers</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Loyers	92 642,95	
Charges facturées		
Autres revenus immobiliers		
<b>Total</b>	<b>92 642,95</b>	

<b>Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Dividendes SAS / SCPI	235 645 838,00	89 303 083,11
Dividendes Actions		
Dividendes Obligations		
Dividendes OPCI		
Quote-part résultat de fusion *	15 598 088,00	
<b>Total</b>	<b>251 243 926,00</b>	<b>89 303 083,11</b>

\* Voir Faits significatifs de l'exercice en Page 5

<b>Charges immobilières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien courant		
Charges de gros entretien		
Charges de renouvellement et de remplacement		
Charges refacturées		
Redevance de Crédit bail		
Autres charges		- 5 426,14
· Pertes sur créances irrécouvrables		
· Taxes diverses		
· Honoraires ADB		
· Honoraires d'avocat		
· Honoraires divers		
· Primes d'assurance		-5 426,14
· Impôts fonciers non récupérés		
· Honoraires d'expert immobilier		
· Frais d'huissiers		
· Honoraires de commercialisation		
· Charges locatives sur locaux vacants		
· Autres charges immobilières		
· Frais de notaire		
· Charges locatives non récupérées		
· Charges sur sinistres		
· Indemnités d'éviction assujetties à TVA		
· Autres charges		
Dotation de provision immobilière		
<b>Total</b>		<b>-5 426,14</b>

<b>Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Quote-part résultat de fusion *	75 019,34	
<b>Total</b>	<b>75 019,34</b>	

\* Voir Faits significatifs de l'exercice en Page 5

<b>Autres produits sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Intérêts des avances en comptes courant	438 252,24	581 883,15
Autres produits		
Autres revenus immobiliers	92 642,95	
<b>Total</b>	<b>530 895,19</b>	<b>581 883,15</b>

<b>Autres charges sur actifs à caractère immobilier</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Intérêts sur emprunts immobiliers		
Charges sur emprunts immobiliers		
<b>Total</b>		

## 11 - Produits et charges sur opérations financières

<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Produits sur dépôts		
Produits sur instruments financiers non immobiliers		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organisme de placement collectif		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Autres instruments		
Autres produits financiers		
<b>Total</b>		

<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Charges sur instruments financiers non immobiliers		
Acquisitions et cessions temporaires de titres		
Instruments financiers à terme		
Dettes financières	50 907,98	31 678,41
Autres charges financières		
<b>Total</b>	<b>50 907,98</b>	<b>31 678,41</b>

<b>Autres produits</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Arrondi de TVA		
Produits des activités annexes	91 555,76	
Autres produits	1 507,04	190 045,44
<b>Total</b>	<b>93 062,80</b>	<b>190 045,44</b>

<b>Autres charges</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Frais bancaire	1,11	
Pénalités et amendes fiscales		
Autres charges exceptionnelles - opérations de gestion		
Intérêts des dividendes d'actions étrangères		
<b>Total</b>	<b>1,11</b>	

## 12 - Frais de gestion

### a) les frais de fonctionnement

Les frais de gestion sont calculés à chaque valorisation sur l'actif net.

Ces frais sont imputés au compte de résultat de l'OPPCI.

Ils couvrent la rémunération de la société de gestion qui représente au maximum 3,00.% HT de l'actif net.

Les autres frais de gestion récurrents supportés par l'OPPCI qui représentent au maximum 2,00.% de l'actif couvrent notamment les frais de commissariat aux comptes, les honoraires du dépositaire, du valorisateur et des évaluateurs, les honoraires d'administration de biens.

<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>	<b>Montant au 31/12/2019</b>	<b>Montant au 31/12/2018</b>
Commission société de gestion	102 812,71	379 436,40
Commission administrative	34 966,20	32 297,77
Commission dépositaire	65 060,76	82 866,61
Honoraires commissaire aux comptes	36 331,15	13 183,25
Honoraires experts immobiliers	-4 139,70	28 983,73
Frais publicité et annonce	94,65	163,86
Taxe professionnelle	1 778,00	452,00
Autres frais	24 463,11	
Expert comptable	10 578,77	11 609,23
<b>Total</b>	<b>271 945,65</b>	<b>548 992,85</b>

**b) Les frais de gestion variables**

Non concerné

### 13 - Résultat sur cession d'actifs

Ventilation par nature	Plus-values	Moins values	Résultat de cession 31/12/2019	Résultat de cession 31/12/2018
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrains nus</li> <li>- Terrains et constructions</li> <li>- Constructions sur sol d'autrui</li> <li>- Autres droits réels</li> <li>- Immeubles en cours de construction</li> <li>- Autres</li> </ul>				
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parts des sociétés de personnes (article L.214-36 2eme alinéa)</li> <li>- Parts et actions des sociétés (article L.214-36-3eme alinéa)</li> <li>- Actions négociées sur un marché réglementé (article L.214-36- 4ème alinéa)</li> <li>- Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents</li> <li>- Autres actifs immobiliers</li> </ul>				
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>				
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>				
<b>Total</b>				

## 14 - Engagements reçus et donnés

<b>Nature de l'engagement sur les actifs à caractère immobilier</b>	<b>Montant</b>
Engagements réciproques Promesse d'achat Promesse de vente Acquisitions en état futur d'achèvement .....	
Engagements reçus Cautions ....	
Engagements donnés Cautions Garanties données .....	

<b>Nature de l'engagement sur les actifs financiers</b>	<b>Montant</b>
Marchés réglementés ..... .....	
Gré à gré ..... .....	
Autres engagements ..... .....	

## 15 - Tableau d'affectation du résultat

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net	251 470 009,91	89 499 766,58
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisation des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-250 453 974,75	-88 499 553,87
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Sommes restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>1 016 035,16</b>	<b>1 000 212,71</b>
Report des résultats nets	55,72	5 627 643,15
Report des plus values nettes (1)		
Régularisation sur les comptes de reports		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>55,72</b>	<b>5 627 643,15</b>
<b>Total des sommes à affecter (I+ II)</b>	<b>1 016 090,88</b>	<b>6 627 855,86</b>
Distribution		6 627 800,14
Report des résultats nets antérieurs (1)		55,72
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>		<b>6 627 855,86</b>

(1) Cette affectation sera décidée en assemblée générale

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actifs[1]		Distributions réalisées	
	31/12/2019	Reports antérieurs	31/12/2019	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
06/05/2019	92 853 272,40				92 853 272,40	133,04
10/09/2019	12 702 417,00				12 702 417,00	18,20
25/10/2019	38 993 628,45				38 993 628,45	55,87
11/12/2019	90 005 697,60				90 005 697,60	128,96
19/12/2019	15 898 959,30				15 898 959,30	22,78
<b>Total acomptes</b>	<b>250 453 974,75</b>				<b>250 453 974,75</b>	<b>358,85</b>

## 16 - Filiales et participations

Libellés	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
PARIS OPERA ST ROCH 2	10 749 500,00	10 000 000,00	- 250 518,76	10 749 500,00	100,00
PARIS AVENUE 2	17 557 760,00	16 000 000,00	- 22 118,54	17 557 760,00	100,00
<b>Total</b>	<b>28 307 260,00</b>	<b>26 000 000,00</b>	<b>- 272 637,30</b>	<b>28 307 260,00</b>	

(la « **Société** »)

**EXTRAIT DE PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE  
EN DATE DU 05 MARS 2020**

**DEUXIEME DECISION**

L'Associé Unique, constate l'existence d'un bénéfice de 251 470 009,91 euros (y compris comptes de régularisation).

Les sommes à affecter, compte tenu du report à nouveau antérieur, sont déterminées comme suit :

- Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 : 251 470 009,91 euros
- Report à nouveau antérieur : 55,72 euros

Le Président propose d'affecter les sommes distribuables comme suit :

- Distribution de dividendes : 251 465 980,50 euros
- Report à nouveau 4 085,13 euros

Soit après affectation du résultat :

- Report à nouveau 4 085,13 euros

Soit un dividende de 360,30 euros par action, y compris les acomptes versés en 2019 pour un montant de 250 453 974,75 euros soit 358,85 euros par action. Etant donné le montant des acomptes versés, il restera 1 012 005,75 euros à payer à l'Associé Unique.

Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 mai 2020, soit par virement soit par inscription en compte courant. Conformément à l'article 243 bis du Code Général des impôts, nous vous rappelons les dividendes versés au cours des trois exercices précédents :

Exercice clos le 31 décembre 2018 : 95 127 354,01 euros soit environ 136,30 euros par action

Exercice clos le 31 décembre 2017 : aucun dividende versé

Exercice clos le 31 décembre 2016 : aucun dividende versé

**Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.**

De tout ce que dessus, le présent procès-verbal a été dressé et signé par le Président et l'associé unique.

Paris, Le 05 mars 2020



**Le Président**  
OREIMA, représentée par  
Charlotte ROBERT-LINOT



**FOSCA II SCA**  
représentée par FOSCA II MANAGER  
elle-même représentée par  
Brigitte SAGNES DUPONT