

EUROFONCIÈRE 2

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 2

EUROFONCIÈRE 2

SCPI d'entreprise à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 13 juin 2013

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	6
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012	7
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	17
Textes des résolutions	18
Comptes au 31 décembre 2012	22
Annexe	25
Composition du patrimoine	30
Rapports du commissaire aux comptes	34

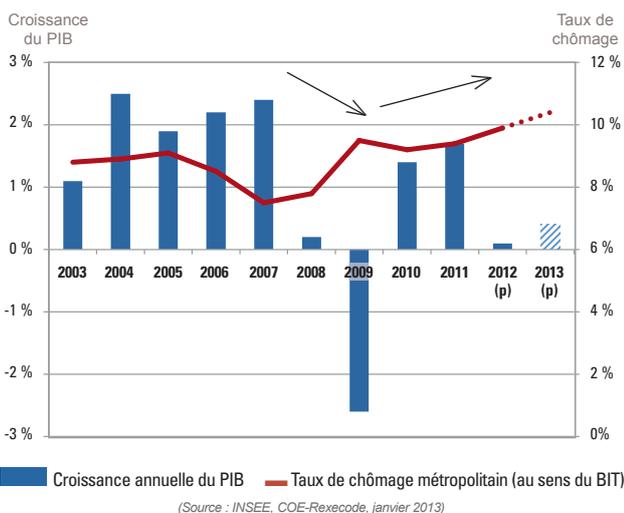
LES SCPI D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

En 2012, l'économie française, et en particulier le secteur industriel bridé par un manque structurel de compétitivité, a été ralenti et a subi l'impact du ralentissement de la zone Euro ainsi que des principaux pays émergents. Avec une croissance comprise entre 0,2% et 0,3%, la France devrait toutefois échapper à la récession. Dans ce contexte, le chômage a poursuivi sa progression pour s'établir au troisième trimestre 2012 à 9,9% de la population active en France métropolitaine, bridant ainsi durablement la consommation des ménages.

Par ailleurs, le gouvernement mène une politique d'austérité fiscale freinant tant la demande que l'investissement.

En matière d'environnement financier, l'année 2012 a démarré par un premier semestre marqué par des incertitudes relatives à la dette européenne. S'en est suivie une phase d'apaisement permise par l'action de la BCE. En effet, depuis l'annonce par son gouverneur que la BCE rachèterait les emprunts d'Etats en difficulté, le risque de fragilisation de l'Espagne et de l'Italie, voire d'éclatement de la zone Euro, a été écarté par les marchés. De fait, les marchés boursiers et les obligations ont connu en fin d'année 2012 une période de reprise marquée, qui s'inscrit toutefois dans un horizon économique mondial incertain, en particulier en Europe.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



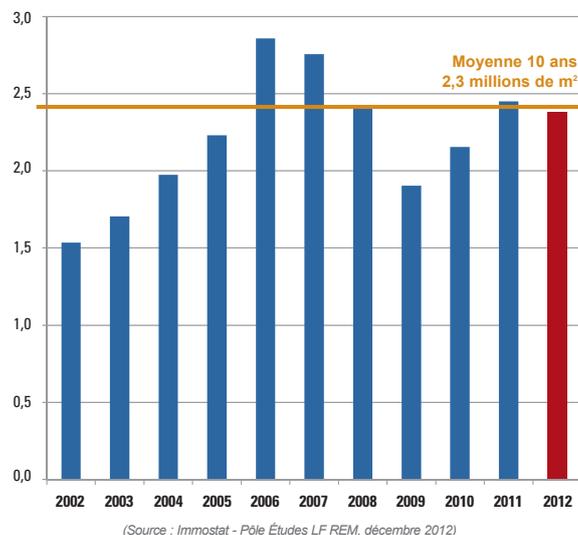
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2012 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés locatifs de bureaux résistants

Après un premier semestre 2012 peu actif, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a affiché un regain d'activité au second semestre. Sur l'ensemble de l'année 2012, l'activité locative n'a affiché qu'un très léger repli (-3%) par rapport à 2011, et ce dans une conjoncture délicate. Grâce à sa grande profondeur et à la diversité des secteurs économiques représentés, le marché de bureaux franciliens a encore une fois été particulièrement résistants.

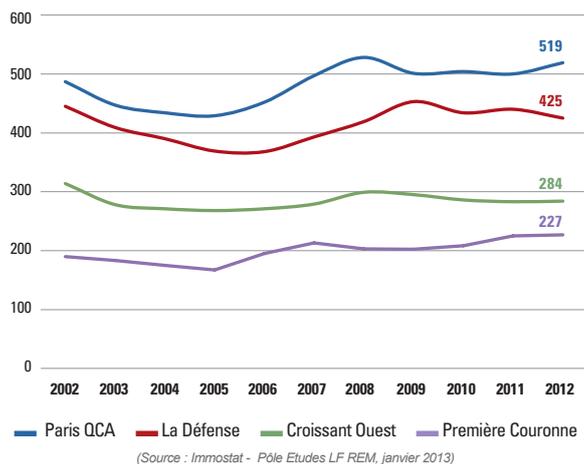
La demande a été soutenue par quelques grandes transactions sur des opérations "clé-en-mains" : les entreprises donnent la priorité aux immeubles neufs permettant de réduire les coûts d'occupation. Par ailleurs, la tendance est favorable aux quartiers tertiaires établis offrant des loyers réajustés.

Demande placée de bureaux en Île-de-France (en millions de m²)



Dans un contexte économique bénéficiant aux locataires, les valeurs locatives sont demeurées stables bien que sous tension, comme l'indique le maintien à des niveaux élevés des franchises de loyers accordées par les bailleurs lors de la négociation ou du renouvellement de baux. Par ailleurs, la stabilité moyenne des loyers masque une grande disparité entre les sous-marchés et entre les immeubles. Ainsi certains quartiers, tel que la Défense, sont actuellement caractérisés par une suroffre pesant sur les loyers. À contrario, le manque d'offres de qualité dans Paris intra-muros permet d'y maintenir le niveau des loyers. Enfin, il est à noter que les revenus locatifs ont été impactés positivement par une indexation en moyenne supérieure à 3%.

Valeurs locatives moyennes en Île-de-France (en €/m²)



Grâce à la maîtrise de la construction depuis 2008, le taux de vacance du parc s'élève à environ 6,75% en Île-de-France, et à environ 5% à Paris, soit des niveaux très faibles par rapport à d'autres capitales européennes.

En régions, l'évolution de l'activité est restée disparate : les marchés de Lyon, Aix-en-Provence, Lille, Bordeaux et Toulouse ont globalement été bien orientés, alors que les marchés de Marseille, Nice, Grenoble ou Montpellier ont en revanche été touchés par la baisse de l'activité.

Un segment des commerces hétérogène

Sur le segment de l'immobilier commercial, la conjoncture pèse sur les acteurs du secteur. Les enseignes n'hésitent plus à renégocier afin de réduire leur taux d'effort. Par ailleurs, les mutations structurelles s'accroissent et fragmentent le secteur : le e-commerce affiche une forte croissance au détriment des emplacements physiques, de nouveaux concepts de vente apparaissent, les comportements de consommation évoluent, etc. Dans ce contexte, seuls les emplacements n°1 des grandes agglomérations, les commerces de luxe ou les commerces de proximité (alimentaire), ainsi que les bons emplacements de centres commerciaux surperforment la macroéconomie ambiante.

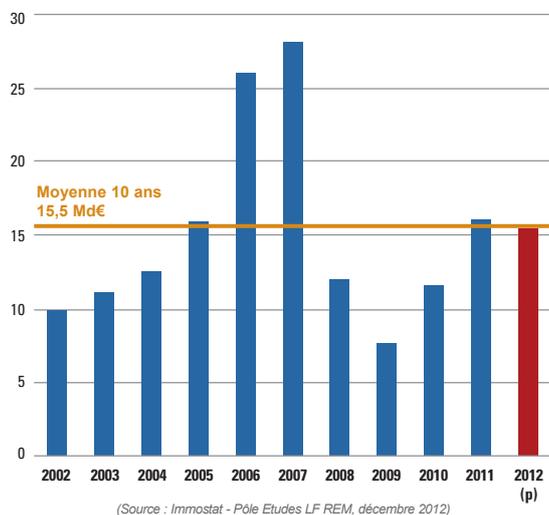
UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT DYNAMIQUE

Un marché de l'investissement résistant dans une période tourmentée

Avec plus de 5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, le montant des investissements en immobilier d'entreprise en France a excédé 15 milliards d'euros en 2012, soit un niveau d'activité comparable à 2011. Malgré une conjoncture défavorable, l'immobilier a de nouveau tenu son statut de valeur refuge et bénéficié d'un bon niveau de liquidité.

Les grandes transactions ont été le moteur du marché en 2012 puisque plus de la moitié des transactions, souvent réalisées par de grands institutionnels étrangers, ont dépassé le montant de 100 milliards d'euros. Les investisseurs français (SCPI, compagnies d'assurances, caisses de retraite, privés, etc.) sont restés très actifs sur les autres catégories de biens. Par ailleurs, il est à noter que le marché n'a pas été outre-mesure freiné par des difficultés de financement.

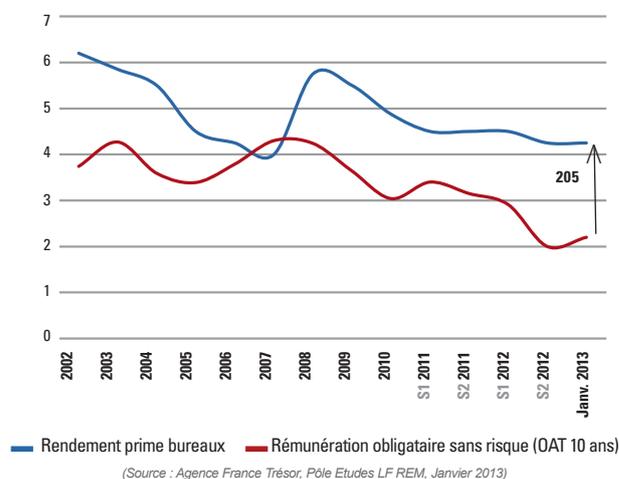
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France



Aversion au risque oblige, le marché a été très majoritairement animé sur le segment des biens sécurisés ; les immeubles de bureaux ou les commerces bien situés, en bon état technique et bénéficiant de baux longs. Or, sur ce segment, les taux de rendement ont subi depuis l'été 2012 un mouvement de compression. En Île-de-France, les meilleurs actifs de bureau offrent des rendements inférieurs à 4,5% à Paris et à 5,5% en première couronne. Sur les meilleurs marchés, Lyon et Lille, les taux sont désormais inférieurs à 6%. Sur le segment des commerces, les taux affichent 4,5% à Paris et autour de 5% en régions. Cette compression des taux de rendement immobilier, cohérente avec le maintien d'une prime

de risque d'environ 200 points de base avec l'OAT 10 ans, a conduit à une appréciation des valeurs des meilleurs actifs et à une stabilisation de la valeur des actifs secondaires.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI DE LA FRANÇAISE REM DANS CE CONTEXTE : DES RÉSULTATS IMMOBILIERS EN PROGRESSION ET DES NIVEAUX DE DISTRIBUTIONS CONSTANTS.

La politique de surinvestissement engagée en 2011 sur la plupart des SCPI, les niveaux d'indexation des loyers favorables et des actions commerciales ciblées ont permis d'aboutir à une nette reprise des résultats immobiliers. Cet objectif important, annoncé l'an passé, a pu être atteint sur la quasi-totalité de nos SCPI.

En termes d'indicateurs clés, on notera également :

- un taux d'impayés toujours aussi faible en dépit d'une augmentation du nombre des liquidations judiciaires ;
- des niveaux de contentieux stables ;
- une trésorerie avec des niveaux de rémunération faibles qui confirme l'intérêt de positionner les SCPI en situation de surinvestissement ;
- des marchés de parts globalement fluides, sans augmentation des demandes de rachats ;
- une collecte maîtrisée représentant autour de 5% des capitalisations des SCPI.

L'accroissement des résultats immobiliers s'inscrit néanmoins dans un contexte d'activité locative plus difficile avec des rapports de force clairement à l'avantage des utilisateurs. Nous sommes, de toute évidence, dans un marché très concurrentiel qui recherche le meilleur rapport qualité/prix des locaux. Le mot d'ordre reste donc le maintien en place des locataires et la captation de nouveaux preneurs.

Pour ce faire, la stratégie adoptée par les équipes de gestion est de s'inscrire dans les conditions de marché de manière compétitive en proposant d'accompagner les entreprises dans leur installation sur le plan financier et immobilier (franchises et travaux). Cette stratégie permet de maintenir un flux locatif positif, et, de diminuer le poids des charges relatives à la vacance d'un immeuble.

Si les mesures d'accompagnement décalent légèrement dans le temps les effets financiers des nouveaux loyers, les SCPI bénéficient en contrepartie sur une grande partie de leur patrimoine de la progression significative des derniers indices d'indexation.

Enfin, depuis quelques années maintenant, les équipes de gestion portent une attention particulière sur le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine. Cette stratégie de valorisation des patrimoines de SCPI s'articule autour de trois axes majeurs :

- l'acquisition d'actifs neufs ou restructurés grâce à la collecte de nouveaux capitaux ;
- la réalisation d'importants travaux de restructuration sur des actifs ciblés du portefeuille immobilier existant ;
- la mise en œuvre d'une politique d'arbitrage ambitieuse sur les actifs anciens dont les caractéristiques ne répondent plus aux stratégies actuelles des SCPI.

L'ensemble de ces mesures devrait permettre de poursuivre l'actuel mouvement de reprise sur l'année 2013.

■ UNE NOUVELLE ANNÉE DE STABILITÉ POUR LES VALEURS IMMOBILIÈRES

L'évolution des expertises du patrimoine des SCPI à la fin de l'année 2012 affiche une progression moyenne de +1,9%. Les principales raisons de cette légère appréciation sont, d'une part, la bonne tenue des taux de capitalisation sur les actifs "Core" très recherchés par le marché, et d'autre part, des produits locatifs qui ont bénéficié des effets d'une indexation importante.

Les valeurs de réalisation, quant à elles, demeurent stables. Leur évolution oscille selon les SCPI, entre 0% et +2,8%.

Les écarts présentés par certaines SCPI entre la variation de leurs valeurs d'expertise et la variation de leurs valeurs de réalisation résultent principalement de deux facteurs. Le principal concerne la réalisation de travaux de restructuration en cours dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée dans les valeurs d'expertises et le second, plus limité, résulte d'un niveau de distribution encore légèrement supérieur au résultat - ayant nécessité de puiser dans les réserves.

Enfin, concernant l'évolution des prix de parts, compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de part de l'ensemble des SCPI ne sera pas modifié.

■ LE MARCHÉ DES SCPI EN 2012 : LA CONFIRMATION D'UN SUCCÈS

Après deux années de collecte record en 2010 et 2011, le marché de l'épargne immobilière achève une nouvelle fois l'année avec une collecte remarquable de près de 2,5 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule les avantages de procurer un niveau de distribution attractif et régulier (les SCPI classiques distribuent trimestriellement entre 5% et 5,30%) et le fait de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,5%, confirmant la fidélité des clients à ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts par les sociétés de gestion.

■ DES PERSPECTIVES QUI S'ÉCLAIRCISSENT

La croissance économique française ne devrait pas ou peu accélérer en 2013, année pour laquelle les prévisions de croissance plafonnent à -0,3%, selon le gouvernement. Dans le reste de la zone Euro, une légère reprise n'est pas non plus attendue avant 2014.

Pour autant, la classe d'actifs immobiliers devrait continuer, comme au cours des trois dernières années, à afficher un bon niveau de résistance. Les marchés locatifs de bureaux et de commerces, même sous la pression de la conjoncture, demeureront protégés par la maîtrise de la construction et par la rareté des bons emplacements. Par ailleurs, les mutations structurelles constatées (verdissement et modernisation des immeubles de bureau, e-commerce et évolution des comportements) vont créer chez les utilisateurs de nouveaux besoins. En conséquence, une stabilité des revenus locatifs et des valeurs est attendue pour 2013.

■ RÉGIME FISCAL DES SCPI ET LOI DE FINANCES 2013

Votre SCPI est soumise au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit l'imposition des revenus de la SCPI entre les mains des associés. Ils sont principalement constitués de revenus fonciers auxquels s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ces derniers sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts.

La loi de finances pour 2013 a modifié les dispositions fiscales applicables à ces revenus en les soumettant à une imposition de principe au barème progressif de l'impôt sur le revenu et supprime l'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire pour les revenus distribués ainsi que pour les produits de placement à revenu fixe en 2013.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus financiers font l'objet d'un prélèvement obligatoire à la source effectué par la Française Real Estate Managers et reversé au Trésor. Ce prélèvement, constitue un acompte imputable sur l'impôt dû au titre de l'année de perception de ces revenus. Lorsque cet acompte excède le montant de l'impôt, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 euros pour les personnes seules (célibataires, veufs, divorcés) et à 50 000 euros pour les ménages, peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de ce prélèvement. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.
- les revenus financiers n'excèdent pas 2 000 euros au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24%, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de 24%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de 15,50%. Le prélèvement total est ainsi de 39,50%.

■ AIFM

La directive européenne dite Directive AIFM, adoptée à Bruxelles le 8 juin 2011, sera transposée en droit français d'ici le 22 juillet 2013.

La directive a pour effet principal pour les SCPI de prévoir l'institution obligatoire d'un nouveau prestataire, le dépositaire, aux côtés des autres acteurs déjà connus que sont le commissaire aux comptes et l'expert immobilier.

L'objectif recherché par votre société de gestion et les différents acteurs intervenants lors de la rédaction des textes est de limiter l'impact financier de la mission de ce nouvel intervenant. La société de gestion bénéficiera d'un an pour se mettre en conformité avec les dispositions de la directive.

Nous vous précisons en outre que la transposition de la directive s'accompagne d'un chantier de "toiletage" des règles des SCPI.

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	24 mai 1982
N° du registre du commerce et des sociétés	324 419 183 RCS Paris
Date de dissolution	24 mai 2081
Capital plafond statutaire	172 125 000 €
Capital social effectif au 31/12/2012	93 816 540 €
Visa AMF	SCPI n° 05-09 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

399 922 699 RCS PARIS - Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Marie-Christine CAFFET

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Michel JARLEGANT

Caisse Régionale de Crédit Mutuel du Centre, représentée par Isabelle OGEE

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian NOBILI

Groupe La Française, représenté par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société B.E.A.S. - 7/9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Pierre BOUSSARD	À l'issue de l'assemblée générale de 2015 statuant sur les comptes de l'exercice 2014.
Noël COATMELLEC	
Bertrand de GELOES	
Robert HERVE	À l'issue de la présente assemblée générale.
Jean-Pierre POULHALEC	
Georges PUPIER	
Alain FLOCH	
Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières "CEOI- BIE", représentée par Philippe COURGEON	À l'issue de l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes de l'exercice 2013.
Hervé ROPARS	
Gilbert LAFAGE	
Alain LE BRIS	
Jean-Noël ROUL, Président	

■ EXPERT IMMOBILIER

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

Fin du mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2014 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société Deloitte et Associés - 185, avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : Société BEAS - 7-9, villa Houssay - 92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2018 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2017.

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2012

Introduction

Eurofoncière 2 termine l'exercice 2012 avec une distribution de revenus de 12 euros par part, un prix de part stable à 252 euros et un taux de distribution de 4,76%. Le redressement du résultat se confirme mais la SCPI reste confrontée à l'absence de réserves, ainsi qu'à une situation locative encore difficile avec quelques propriétés vacantes actuellement à l'arbitrage ou en restructuration. Le niveau de distribution a donc été adapté en conséquence à compter du troisième trimestre 2012. La SCPI n'a pas collecté de nouveaux capitaux sur l'exercice et la société de gestion reste vigilante au bon fonctionnement de son marché des parts.

La faible activité locative avec 1 500 m² loués, contre 4 800 m² libérés, a entraîné une baisse du taux d'occupation physique à 85% sur le patrimoine de la SCPI en fin d'année.

Une transaction a représenté les 2/3 en valeur de l'activité de l'année : 464 m² de bureaux au 118 rue de Vaugirard à Paris 6^{ème} loués à compter du 1^{er} juillet 2012.

Malgré la dégradation de l'environnement économique, le taux de recouvrement trimestriel a atteint jusqu'à 99% et les contentieux sont non significatifs.

Les arbitrages se sont limités à trois actifs à Nice, Orléans et Sevran (deux lots de copropriété), pour des locaux vacants ou qui représentent d'importants risques locatifs sur des marchés étroits.

La valeur d'expertise du patrimoine enregistre une progression de 0,83% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0,63%.

Compte tenu de l'évolution modérée des expertises, le prix de la part n'a pas été modifié.

Pour 2013, les challenges commerciaux porteront principalement sur des surfaces commerciales en Régions - Villefranche-sur-Saône (69), Saint-Julien-les-Villas (10) - et des bureaux à Aix-en-Provence.

A moyen terme, l'amélioration du taux d'occupation repose sur l'immeuble du 75 rue de la Condamine à Paris 17^{ème} (QP 25%) qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel les travaux ont débuté cet automne pour s'achever début 2014. Un accord a été signé pour la prise à bail de la totalité des surfaces à compter du 1^{er} avril 2014 pour une durée ferme de 9 ans.

L'allègement du stock vacant passera aussi par la cession:

- de l'immeuble du 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen (93) ;
- du bâtiment Mercure dans la 1^{ère} tranche du Parc Ariane à Guyancourt (78) vacant au 2/3 et qui nécessite d'importants travaux, avec peu de perspectives de relocation.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2012

Capital effectif	93 816 540,00 €
Nombre de parts	613 180
Capitalisation	154 521 360,00 €
Nombre d'associés	3 194
Valeur de réalisation	224,10 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2013*	231,84 €
Distribution de l'exercice 2012**	12,00 €
Distribution prévisionnelle pour 2013	12,00 €

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

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2012	2011
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	12 921 478,48	13 426 773,75
dont loyers	9 832 885,21	8 688 937,20
Total des charges	5 970 326,84	7 175 869,55
Résultat	6 951 151,64	6 250 904,20
Dividende	7 350 425,30	7 875 454,98

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	93 816 540,00	93 748 302,00
Total des capitaux propres	112 845 445,80	113 311 706,46
Immobilisations locatives	124 928 108,48	120 108 265,13

	Global 2012	Par part 2012
Autres informations		
Bénéfice	6 951 151,64	11,35*
Dividende	7 350 425,30	12,00

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	148 390 233,23	242,00
Valeur comptable	112 845 445,80	184,03
Valeur de réalisation	137 412 419,19	224,10
Valeur de reconstitution	159 561 439,69	260,22

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2012

	Nombre	En % du nombre de parts émises
Parts nouvelles	446	-
Parts retirées avec contrepartie	5 879	0,95%
Parts cédées de gré à gré	65	-
Parts transférées par succession et/ou donation	4 383	0,71%
Parts en attente de retrait	2 330	0,38%

Les souscriptions de l'exercice, demeurée modestes à environ 1,6 million d'euros, ont été utilisées en quasi-totalité pour assurer la contrepartie du retrait de 5 879 parts.

Les parts encore en attente de retrait au 31 décembre totalisent 650 000 euros répartis entre 24 associés et ne représentent que 0,4% du total des parts de la SCPI.

Au 31 décembre, la capitalisation d'Eurofoncière 2 atteint 154,5 millions d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2012

Date	Adresse	Type	QP SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI	Nombre parking (u)	Prix AEM HT (€)
19/07/12	Rue Alain Fournier Saint Martin du Touch TOULOUSE (31300)	Bureau	30%	1 756	132	5 649 565
TOTAL				1 756	132	5 649 565

La SCPI EUROFONCIERE 2 a réalisé un investissement en indivision en 2012 pour un montant de 5 649 565 euros HT acte en main (quote-part Eurofoncière 2 : 30%).

Le 19 juillet 2012, la SCPI a procédé à l'acquisition, en VEFA à Toulouse (31), d'un immeuble de bureaux en R+2 d'une surface totale de 5 853 m² avec 330 parkings intérieurs et 109 parkings extérieurs (dont 1 756 m² et 132 parkings pour Eurofoncière 2).

L'actif est situé à Saint-Martin-du-Touch à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, dans le secteur d'AIRBUS. L'immeuble qui est labélisé HQE BBC, a été livré le 31 janvier dernier et est loué à la société ALTEN dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans et offre une rentabilité de 6,90%.

2. Les cessions de l'exercice 2012

Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle	Val. Exp HD 31/12/2011	Prix de cession brut
24/02/12	Boulevard Dubouchage 06000 NICE	Bureau	100%	238	238	11/08/95	337 032	152 799	320 000
04/09/12	Parc Innov Espace Bât. E 3 allée du Titane 45000 ORLÉANS	Bureau	100%	380	0	11/07/94	307 871	362 951	380 000
17/09/12	Rue Salvador Allende 93270 SEVRAN	Activité	100%	274	274	15/12/88	235 480	252 432	200 000
28/09/12	Rue Salvador Allende 93270 SEVRAN	Activité	100%	209	209	15/12/88	184 807	132 777	159 000
TOTAL				1 101	721		1 065 190	900 959	1 059 000

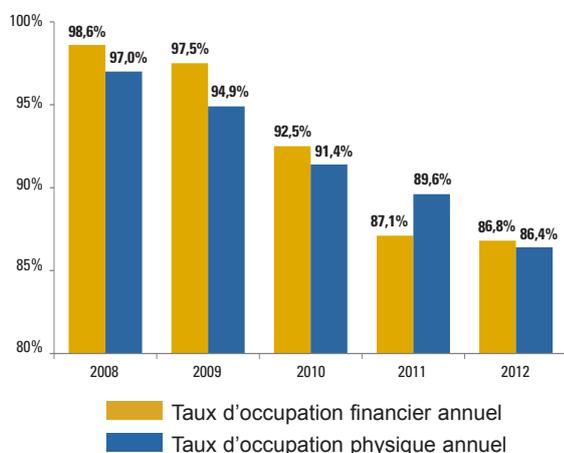
* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

Taux d'occupation



Rappel

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

Au cours de l'exercice 2012, 9 832 885 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Les locations (prise d'effet des baux ou avenants) concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2012 sur un total de 1 542 m² (5 539 m² en 2011). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

Prise d'effet en m ²	Année 2012	Année 2011
Libérées	4 812	7 797
Relouées	1 542	5 539

Neuf dossiers locatifs ont été signés en 2012, portant sur 3 200 m² environ, dont la prise d'effet est intervenue : en 2012 pour 8 d'entre eux et en 2013 pour 1 dossier. Ces derniers ont concernés :

- de la location résorbant du vacants pour 5 dossiers,
- de la renégociation avec des locataires pour 4 dossiers.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations, renouvellements

Les plus significatifs concernent :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
Renégociation	Les Ocre de l'Arbois Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 561	09/2011	Maintien en place du locataire SFIG
Relocation	Maison Rouge 23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	169 56	06/2012 08/2012	Knapp Tara Communication
Relocation	118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	07/2012	Humanéa
Renégociation	18 rue Grange Dame Rose Bât. E - Ariane 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	137	12/2012	Renégociation au titre d'un nouveau bail avec Hitachi.

Au 31 décembre 2012, la surface vacante de la SCPI est de 10 890 m² (7 619 m² en 2011) se répartissant comme suit :

Paris	1 189 m ²	soit 10,9%
Île-de-France	3 573 m ²	soit 32,8%
Région	6 128 m ²	soit 56,3%

Le stock de locaux vacants en fin d'année représente 1,3 million d'euros de loyer potentiel, dont 0,4 million d'euros pour l'immeuble de la rue de la Condamine à Paris 17^e, seul projet de restructuration engagé par la SCPI.

Deux autres immeubles à Saint-Ouen et Guyancourt en région parisienne dont la valeur locative atteint 0,3 million d'euros et dont les scénarios de valorisation ne sont pas concluant, seront arbitrés.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2012 concernent les locaux sis :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaire
73-75 rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison début 2014. Accord signé pour la location des surfaces.
51/53 boulevard Biron 93400 SAINT-OUEN	BUR	1 531	2 promoteurs étudient l'acquisition dans le cadre d'un projet de revalorisation en logement du quartier porté par la Mairie.
ZI Nord Est Avenue de L'Europe 69400 VILLEFRANCHE	ENTR	1 458	Boîte "à vendre" libérée début 2012. Remise en état à effectuer et CDAC à régulariser.
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13857 AIX-EN-PROVENCE	BUR	895	Commercialisation en cours de 3 lots en bon état d'usage.
Marques Avenue ZAC du Port Bât. 3C 10800 ST-JULIEN-LES-VILLAS	COM	707	Retail park faisant l'objet d'un projet de restructuration. Début des travaux à l'automne pour une durée de 6 mois.
Le Mercure Bd des Chênes / Rue Boucher 78280 GUYANCOURT	BUR	646	Locaux climatisés à rénover. Processus d'arbitrage engagé.

Résiliations

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 1 387 m² soit 1,91% de la surface en exploitation (72 573 m²). Ils concernent 3 immeubles :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaire
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	306	30/04/13	Congé de Green Affair. Départ reporté au 31/05/2014.
39 rue Dubouchage 06000 NICE	BUR	325	16/05/13	Congé de Valority France.
Le Moulin 2/4 rue René Dubos 13700 MARIIGNANE	BUR	671	03/04/13	Départ de Pôle Emploi. Négociations entamées pour l'extension du locataire voisin LIDL.

2. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures exécutoires appropriées ont été entreprises afin de recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 92 685,29 euros. Dans le même temps, l'apparition ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 91 904,22 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 781,07 euros.

Au 31 décembre 2012, la provision pour créances douteuses s'établit à 260 021,77 euros.

La procédure judiciaire opposant la SCPI à la société Écoles de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15^e, est toujours en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Assigné en garantie par la SCPI afin de préserver ses recours, le diagnostiqueur amiante a déposé des conclusions aux termes desquelles il nie toute responsabilité au motif qu'il aurait respecté les normes relatives au nombre de sondages.

Cette affaire fera l'objet de plusieurs audiences de procédure au cours du prochain exercice afin que toutes les parties concernées puissent conclure, et justifier, notamment pour le locataire, ses prétentions indemnitaires.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- Le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagement et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- Le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

	2012
Travaux réalisés	1 343 577,43
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 104 848,64

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2012

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Marques Avenue 10800 ST-JULIEN LES-VILLAS	Etude et réalisation tous corps d'état des travaux	100 552,50
Ponthieu - Galerie 66 75008 PARIS	Déshabillage du plateau en vue de futurs travaux et nettoyage des espaces verts en terrasse	22 576,60
118 Vaugirard 75006 PARIS	Travaux de remplacement de plusieurs pièces défectueuses sur les chaudières	19 652,14
1025 rue H. Becquerel 34000 MONTPELLIER	Sécurisation terrasse : pose de garde corps, échelle, mise en conformité lanterneaux	12 857,00
8/10 rue du Renard 15004 PARIS	Travaux de modernisation des ascenseurs	12 169,75

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
Ponthieu - Galerie 66 75008 PARIS	Travaux de réaménagement du plateau	241 507,86
13 Miollis 75015 PARIS	Dépose de l'ensemble existant, y compris sanitaires, révision toiture et ravalement façades	150 170,41
ZAC du Chêne 69500 BRON	Travaux d'aménagement pour locataire SAFETIC	106 369,08
Parc de Lognes Maison Rouge 77185 LOGNES	Dépose du cloisonnement existant, mise en peinture du plafond, remplacement du revêtement de sol	49 000,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	Travaux de restructuration	500 040,63

4. Opérations de valorisation

La SCPI n'est engagée dans aucun projet de revalorisation.

C. Expertises et répartition du patrimoine

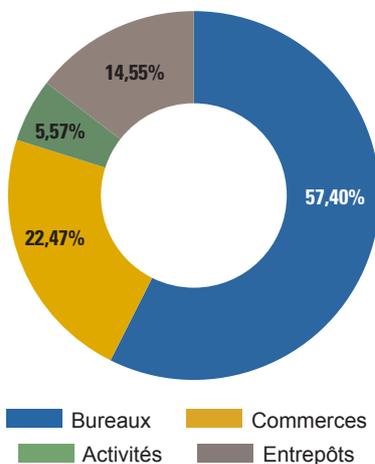
L'année 2012 a été caractérisée par une croissance nationale en berne, une augmentation du taux de chômage et une consommation des ménages stable, le tout dans un environnement de crise de l'Euro qui dépasse largement les frontières et qui impacte l'ensemble de continent Européen.

L'immobilier français a plutôt bien résisté face à ces mauvais indicateurs, notamment grâce à l'évolution positive de l'indexation des loyers et aux renouvellements de baux qui ont pu compenser dans une certaine mesure des libérations de surfaces.

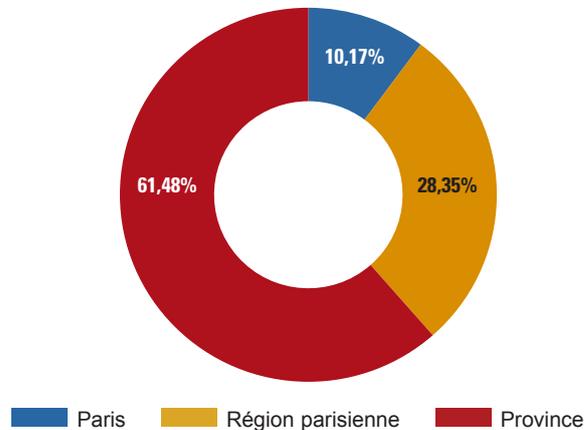
Ainsi, au 31 décembre 2012, la valeur vénale globale des actifs s'élève à 148 390 233,23 euros hors droits incluant les nouveaux investissements, en hausse à périmètre constant de 0,83% par rapport à l'exercice 2011.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2012

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2012



Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2012

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en euros	Total en %
Paris	26 124 126,76	9 216 948,12			35 341 074,88	23,82%
Région Parisienne	36 762 683,83	10 101 072,87	2 383 025,42	3 370 000,00	52 616 782,12	35,46%
Province	42 134 751,14	11 610 839,72	948 631,41	5 738 153,96	60 432 376,23	40,73%
TOTAL €	105 021 561,73	30 928 860,71	3 331 656,83	9 108 153,96	148 390 233,23	
Total 2011	99 634 524,55	30 441 168,10	3 859 936,99	8 521 829,71	142 457 459,35	
TOTAL %	70,77%	20,84%	2,25%	6,14%		100,00%

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2012

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :

- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
- de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	124 928 108,48
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(12 082 662,68)
Valeur comptable	112 845 445,80
Valeur comptable ramenée à une part	184,03
Valeur des immeubles "actuelle"	148 390 233,23
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 977 814,04)
Valeur de réalisation	137 412 419,19
Valeur de réalisation ramenée à une part	224,10
Valeur de réalisation	137 412 419,19
Frais d'acquisition des immeubles	9 200 194,46
Commission de souscription	12 948 826,04
Valeur de reconstitution*	159 561 439,69
Valeur de reconstitution ramenée à une part	260,22

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

VII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de membres du conseil de surveillance de :

- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC ;
 - Monsieur Georges PUIPIER ;
 - Monsieur Alain FLOCH ;
 - La COMPAGNIE EUROPÉENNE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES "CEOI-BIE", représentée par Monsieur Philippe COURGEON ;
- expirant à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidature a été lancé dans le bulletin trimestriel du 4^e trimestre 2012 (validité du 1^{er} trimestre 2013).

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-131 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature.

Seront élus, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de l'année 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015, les quatre associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Jean-Luc BRONSART - 58 ans

Détenant : 10 parts

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

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : bailleur privé, retraité de la fonction publique hospitalière

CEOI BIE

(COMPAGNIE EUROPÉENNE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES)

Détenant : 1 042 parts

Siège social : 62 rue du Louvre - 75002 Paris

Activité : société financière liée à l'immobilier - Membre sortant

Marcel CHASSAGNARD - 64 ans

Détenant 70 parts

Demeurant : 1 rue Jules Simon - 92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur pétrochimie retraité, diplômé en gestion de patrimoine de l'AUREP

Philippe Georges DESCHAMPS - 53 ans

Détenant : 80 parts

Demeurant : 541 avenue de l'arc-en-ciel - 73700 Bourg-Saint-Maurice Savoie

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en Épargne et Prévoyance et Gestion de Patrimoine

FINANCIÈRE ÉTOILE

Détenant : 878 parts

Siège social : 28 avenue de Wagram - 75008 Paris

Objet social : société de conseil de gestion en patrimoine

Alain FLOCH - 69 ans

Détenant : 7 parts

Demeurant : 39 rue de Locqueran - 29780 Plouhinec

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité, ancien directeur financier dans le secteur bancaire - Membre sortant

Georges PUIPIER - 66 ans

Détenant : 1 part

Demeurant : 33C Chemin de Marandon - 42000 Saint-Etienne

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité, ancien Directeur d'Exploitation du groupe de Meurthe et Moselle Nord - Membre sortant

Jean-Pierre POULHALEC - 68 ans

Détenant : 105 parts

Demeurant : 6 impasse Edmond Ceria - 29000 Quimper

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité, ancien directeur du Crédit Immobilier du Finistère - Membre sortant



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2008	73 833 363,00	4 391 100,00	482 571	2 593	617 460,48	252,00
2009	75 145 644,00	2 161 404,00	491 148	2 672	373 907,52	252,00
2010	90 195 948,00	24 788 736,00	589 516	3 162	2 104 724,16	252,00
2011	93 748 302,00	5 850 936,00	612 734	3 160	651 107,52	252,00
2012	93 816 540,00	112 392,00	613 180	3 194	127 512,00	252,00

(1) Diminué des retraits.

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

2. Évolution du prix de la part

	2008	2009	2010	2011	2012
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	13,68	14,04	14,04	13,32	12,00
<i>dont distribution de report à nouveau en %</i>			7,26%	20,65%	5,42%
<i>dont distribution de réserves de plus values en %</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,43%	5,57%	5,57%	5,29%	4,76%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	4,92	5,23	3,37	0,75	0,07

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

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

(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire 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.

3. 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 (HT)
2008	13 203	2,83%	3 mois	2 495	650,00
2009	9 970	2,06%	2 mois	-	1 407,41
2010	6 033	1,22%	1 mois	-	3 039,29
2011	9 079	1,54%	1 mois	808	1 906,08
2012	5 879	0,96%	3 mois	2 330	3 580,47

4. Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros)

Libellés	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	17,97	93,54	18,32	98,58	16,28	96,79	14,69	97,87	16,05	99,25
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,00	5,23	0,26	1,38	0,14	0,83	0,19	1,27	0,03	0,21
Produits divers	0,24	1,23	0,01	0,04	0,40	2,38	0,13	0,87	0,09	0,54
TOTAL DES REVENUS	19,21	100,00	18,59	100,00	16,82	100,00	15,01	100,00	16,17	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,87	9,73	1,80	9,69	1,63	9,69	1,40	9,33	1,51	9,31
Autres frais de gestion *	0,22	1,17	0,33	1,79	0,25	1,49	0,22	1,47	0,32	2,00
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,04	0,20	0,11	0,57	0,11	0,65	0,15	1,00	0,11	0,65
Charges immobilières non récupérées	0,41	2,13	0,73	3,95	1,04	6,18	1,50	9,99	1,58	9,79
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,54	13,23	2,97	16,00	3,03	18,01	3,27	21,79	3,52	21,75
Amortissements nets										
- patrimoine	0,22	1,16	0,26	1,39			0,29	1,93		
- autres (charges à étaler)			(0,01)	(0,08)	0,26	1,55			0,42	2,61
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,65	3,35	0,63	3,41	0,51	3,03	0,93	6,20	0,89	5,48
- dotation nette aux autres provisions **			0,27	1,47			(0,06)	(0,40)	(0,00)	(0,01)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,87	4,51	1,15	6,19	0,77	4,58	1,17	7,73	1,31	8,08
TOTAL DES CHARGES	3,41	17,74	4,12	22,20	3,80	22,59	4,44	29,51	4,83	29,84
RÉSULTAT	15,80	82,26	14,47	77,80	13,02	77,41	10,57	70,49	11,35	70,16
Variation du report à nouveau	2,12	11,05	0,42	2,24	(1,02)	(6,06)	(2,75)	(18,32)	(0,65)	(4,02)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,68	71,21	14,04	75,56	14,04	83,47	13,32	88,74	12,00	74,19
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,39	69,70	13,97	75,18	14,00	83,23	13,25	88,27	12,00	74,19

* 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.

5. Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011*	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	126 561 430,71	112 392,00	126 673 822,71
Cessions d'immeubles	15 260 953,19	1 065 190,23	16 326 143,42
Plus et moins-values sur cessions	(2 351 836,51)	(63 300,33)	(2 415 136,84)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 339 890,76)	(116 399,79)	(11 456 290,55)
Achats d'immeubles	(134 379 400,42)	(6 092 116,18)	(140 471 516,60)
Ecart sur remboursements de parts			
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(6 248 743,79)	(5 094 234,08)	(11 342 977,87)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI EUROFONCIERE 2 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont, soit soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire, soit directement déclarés par l'associé.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2012 :

REVENU FONCIER	
Revenu brut	10 874 881
Autres charges déductibles	3 236 652
Revenu net	7 638 229
Soit par part pleine jouissance	12,47
REVENU FINANCIER	
Revenu	
Soit par part pleine jouissance	
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	6 896 926
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(62 629)
Résultat fiscal	6 834 297

* Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	6 896 926
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 896 926

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

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 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Échéances (J = Date de clôture)	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
Fournisseurs		4 252,79						4 252,79 *
Fournisseurs d'immobilisations							6 419 035,98	6 419 035,98 **
TOTAL À PAYER		4 252,79					6 419 035,98	6 423 288,77
Échéances au 31/12/2011								
Fournisseurs		63 644,00						63 644,00
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		63 644,00						63 644,00

* 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

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, Chers associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre vote la mise à jour des statuts de votre société en ce qui concerne principalement l'autorisation d'emprunter et la possibilité, pour la société de gestion, de suspendre et de rétablir la variabilité du capital.

AUTORISATION D'EMPRUNTER

Afin de permettre à la société de gestion de mener à bien la politique d'investissement de la SCPI, nous vous demandons de l'autoriser, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite maximum de 15% de la capitalisation de la société au 31 décembre de l'année qui précède. C'est-à-dire dans la limite d'un montant proche de la capacité d'arbitrage de la SCPI au cours d'un exercice, tel que fixée à l'article R.214-116 du Code monétaire et financier. Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quel que motif que ce soit (diminution du prix de la part ou du nombre de parts), à excéder le montant maximum ainsi fixé, la Société de gestion disposerait alors d'un délai d'un an, à compter du fait générateur, pour prendre toutes mesures lui permettant de rétablir la situation.

L'autorisation étant demandée jusqu'à nouvelle décision, nous vous proposons de l'introduire dans les statuts et de modifier en conséquence l'avant-dernier alinéa de l'article XVI "Attributions et Pouvoirs de la société de gestion".

CLAUSE DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Bien que la SCPI ait la faculté, si elle le juge utile, de constituer et de doter un fonds de remboursement destiné à faire face aux demandes de retrait, il nous a néanmoins paru souhaitable de poursuivre nos réflexions sur les moyens pouvant être envisagés afin de favoriser la liquidité des parts. Nous avons ainsi été amenés à porter notre attention sur la possibilité, pour une SCPI à capital variable, de suspendre si nécessaire la variabilité de son capital, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente.

Prenant en considération les dispositions des articles L.231-1 et suivants du Code de commerce, qui instituent la variabilité du capital comme une simple modalité de fonctionnement des sociétés, il apparaît que les sociétés peuvent réglementer dans leurs statuts le droit de souscription et de retrait.

Dès lors, il nous a semblé que les statuts pourraient prévoir la possibilité, pour la SCPI, de suspendre la variabilité de son capital si cela lui semble opportun, pour mettre en place, temporairement, la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente. Cette disposition, qui interviendrait avant que la société ne soit confrontée au blocage de son marché des parts, tel que défini à l'article L.214-59-II du Code monétaire et financier (c'est à dire, au moins 10% de parts en attente depuis plus de 12 mois) permettrait, dans l'intérêt des associés, de disposer d'un moyen supplémentaire de nature à contribuer à la liquidité. Entre la suspension de la variabilité et la dotation possible du fonds de remboursement, la société de gestion pourrait ainsi retenir et mettre en place la solution qui lui semblerait la mieux appropriée à la situation de la SCPI dans le contexte économique et immobilier du moment.

Compte tenu de ce qui précède, il vous est par conséquent proposé de conférer, aux termes des statuts à la société de gestion, tous pouvoirs à l'effet de :

- suspendre la variabilité du capital, si elle l'estime nécessaire et après en avoir informé les associés, lorsqu'elle constate que des demandes de retrait sont inscrites sur le registre depuis au moins six mois. Dans un tel cas, la société de gestion est alors tenue de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts ;
- rétablir la variabilité du capital, si elle estime ce rétablissement suffisamment justifié, lorsque le prix d'exécution a conduit, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, compris dans les limites légales du prix de souscription (dans les limites de la valeur de reconstitution plus ou moins 10%). Cette même constatation, au cours de huit périodes consécutives de confrontation, emporte obligation pour la société de gestion de rétablir la variabilité du capital, si elle ne l'a pas déjà fait.

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.

ANIMATION DU MARCHÉ

Jusqu'alors, la société de gestion avait mandaté la société UFG Courtage, à l'effet d'assurer l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts. En conséquence, tout associé pouvait adresser à la société UFG Courtage, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Afin de simplifier l'organisation du marché des parts, il a été décidé de mettre fin à compter du 1^{er} juillet 2013 au mandat donné à UFG Courtage. La société de gestion assurera elle-même à compter de cette date l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, et d'autre part.

Il est rappelé que la commission de cession due en cas de transaction réalisée par confrontation s'élève à 6,75% HT du prix total hors droits d'enregistrement.

La société de gestion.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné, le marché des parts, la situation du patrimoine, la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Au cours de l'exercice, le marché des parts s'est caractérisé par le très faible volume des capitaux collectés, lesquels se sont ainsi élevés à 1 593 900,00 euros. Compte tenu de ce ralentissement de la collecte, à l'exception des 446 parts nouvelles ayant pu augmenter le capital au premier trimestre, toutes les souscriptions enregistrées par la suite ont uniquement servi à compenser les demandes de retrait d'un total de 5 879 parts.

Au 31 décembre 2012, le capital effectif était porté de 93 748 302 euros à 93 816 540 euros et la SCPI comptait 2 330 parts en attente de retrait.

2. SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions envisagées portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations.

Pour un montant global de 1 059 000 euros, les quatre arbitrages de l'exercice ont permis à la SCPI de se séparer des actifs vacants à Sevran et à Nice (Boulevard Dubouchage) ainsi que de celui d'Orléans (Parc Inov Espace).

Nous avons également pris connaissance de l'acquisition réalisée en indivision avec deux autres SCPI du Groupe, à Toulouse, rue Alain Fournier, et portant sur un immeuble BBC à usage de bureaux. Ces locaux, acquis en l'état futur d'achèvement pour une livraison au cours du premier trimestre de la présente année 2013, ont fait l'objet d'un bail ferme de 6 ans à effet au 15 juin 2013 conclu avec un mono locataire. La quote-part d'Eurofoncière 2 représente 1 756 m² et un investissement de 5 649 565 euros offrant un rendement brut de 6,90%.

Votre conseil de surveillance est resté particulièrement attentif à l'évolution de la situation locative, d'autant que le patrimoine de notre SCPI se caractérisait déjà, en début d'année, par la vacance de certains actifs importants en raison de leur restructuration en cours ou en projet, notamment à Paris, rue de la Condamine ou à Saint-Julien-Les-Villas (Marques Avenue). Dans le contexte économique encore incertain de l'année, nous avons dû noter que notre SCPI avait encore enregistré plus de résiliations (4 812 m²) que de relocations (1 542 m²). Reflétant cette situation, le taux d'occupation financier de l'année s'est par conséquent établi en léger retrait par rapport à 2011, en étant ramené de 87,1% à 86,8%.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 148 390 233,23 euros, présentant, à périmètre constant, une légère progression de 0,83%. La société de gestion donne dans son rapport, les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs, très théoriques, n'appellent pas d'observation de notre part.

Le prix de la part est demeuré inchangé à 252,00 euros.

4. COMPTE DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 5 mars 2013 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 6 951 151,64 euros, soit 11,35 euros pour une part. Compte tenu de ce résultat, il a été décidé de fixer le montant de la distribution à 12,00 euros.

Pour 2013, les prévisions effectuées traduisent la poursuite de la reprise de la SCPI. Le résultat par part est estimé à 12,81 euros, en progression de 12,86% par rapport à 2012. Il est néanmoins prévu de maintenir la distribution par part au montant de 12,00 euros, ce qui permettra d'initier la reconstitution du report à nouveau.

5. CONVENTIONS

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, et notamment la fixation de la limite dans laquelle la société de gestion sera autorisée, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme ainsi que l'adoption d'une clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital, qui nous semble constituer un outil supplémentaire pour la gestion de la liquidité des parts.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 5 mars 2013 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Avant de clore notre rapport, il nous reste à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Le conseil de surveillance.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu 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 2012 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 6 951 151,64 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

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 951 151,64 euros qui, augmenté du report à nouveau de 442 324,14 euros, dont 442 003,02 euros de l'exercice précédent et 321,12 euros résultant des nouvelles souscriptions, correspond à un bénéfice distribuable de 7 393 475,78 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 350 425,30 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 43 050,48 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2012, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 112 845 445,80 euros, soit 184,03 euros par part ;
- valeur de réalisation : 137 412 419,19 euros, soit 224,10 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 159 561 439,69 euros, soit 260,22 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social ou à leur échange aux conditions qu'elle jugera convenables, et à consentir toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 2013.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à :

- procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- 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 2013.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale prend acte de l'expiration à l'issue de la présente réunion des mandats de membre du conseil de surveillance de :

- Jean-Pierre POULHALEC ;
- Alain FLOC'H ;
- Georges PUIPIER ;
- Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières "CEOI-BIE".

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de 2015, les quatre associés candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir été informée de la mise en application prochaine de la directive européenne dite AIFM, donne tout pouvoir à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec ladite directive qui impose notamment la désignation d'un dépositaire pour mettre en place toute convention en conséquence et plus généralement faire toutes les modifications qui s'avéreraient nécessaires du fait de l'entrée en vigueur de la directive AIFM qui ne relèveraient pas de la compétence de l'assemblée générale des associés.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion :

- autorise la société de gestion, jusqu'à nouvelle décision, à contracter des emprunts, assumer des dettes et procéder à des acquisitions à terme au nom de la société, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède ;
- décide, en conséquence, de modifier comme suit l'article XVI des statuts Attributions et pouvoirs de la société de gestion :

Ancienne rédaction

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après :

- effectuer les échanges et aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société ;
- contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite assemblée fixera.

Nouvelle rédaction

Toutefois, la société de gestion ne peut effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société sans y avoir été autorisée par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15% de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion, décide d'adopter la clause de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital et, en conséquence, de modifier comme suit les statuts :

- 1) Introduction à la fin de l'article VIII, qui devient Variabilité du capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital, des deux nouveaux paragraphes suivants :

Suspension de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI telle que définie ci-après.

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-60 du COMOFI, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la Société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

.../...

2) Modification du premier alinéa du paragraphe 1.2 - Cession par confrontation par la société de Gestion des ordres d'achat et de vente de l'article Article XIV : Transmission des parts - Nantissement :

Ancienne rédaction

Article XIV : Transmission des parts – Nantissement

1.2 - Cession par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-I du Code monétaire et financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Nouvelle rédaction

Article XIV : Transmission des parts - Nantissement

Lorsque l'assemblée générale extraordinaire réunie en cas de blocage des retraits décide de faire application de l'article L.214-59-1 du Code monétaire et financier et lorsque la société de gestion décide de suspendre la variabilité du capital, faisant usage de la faculté qui lui est concédée par l'article VIII, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société et emportent suspension des demandes de retrait. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, prend acte, qu'à compter du 1^{er} juillet 2013, UFG Courtage n'assurera plus l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts, ces missions étant à compter de cette date réalisées directement par la société de gestion.

Il est rappelé que la commission de cession due en cas de transaction réalisée par confrontation s'élève à 6,75% HT du prix total hors droits d'enregistrement.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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 2012

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	124 928 108,48	148 390 233,23	120 108 265,13	142 457 459,35
Terrains et constructions	118 560 123,49	142 750 233,23	119 118 447,24	142 457 459,35
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	5 585 249,70	5 640 000,00		
Autres immobilisations locatives	782 735,29		989 817,89	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 104 848,64)		(796 492,25)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 104 848,64)		(796 492,25)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	123 823 259,84	148 390 233,23	119 311 772,88	142 457 459,35
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	140 329,46	140 329,46	140 860,41	140 860,41
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	140 329,46	140 329,46	140 860,41	140 860,41
Créances	2 267 908,03	2 267 908,03	1 235 779,17	1 235 779,17
Locataires et comptes rattachés	644 079,94	644 079,94	633 151,33	633 151,33
Provisions pour dépréciation des créances	(260 021,77)	(260 021,77)	(260 802,84)	(260 802,84)
Créances fiscales et sociales	1 242 165,43	1 242 165,43	527 762,54	527 762,54
Fournisseurs et comptes rattachés	375 133,62	375 133,62		
Autres créances	266 550,81	266 550,81	335 668,14	335 668,14
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	823 399,99	823 399,99	1 173 076,04	1 173 076,04
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	823 399,99	823 399,99	1 173 076,04	1 173 076,04
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(14 212 365,10)	(14 212 365,10)	(8 557 555,02)	(8 557 555,02)
Dettes financières	(3 485 491,57)	(3 485 491,57)	(4 349 978,99)	(4 349 978,99)
Dettes d'exploitation	(1 625 830,05)	(1 625 830,05)	(1 559 904,35)	(1 559 904,35)
Dettes diverses	(9 101 043,48)	(9 101 043,48)	(2 647 671,68)	(2 647 671,68)
TOTAL II	(10 980 727,62)	(10 980 727,62)	(6 007 839,40)	(6 007 839,40)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	2 913,58	2 913,58	7 772,98	7 772,98
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	2 913,58	2 913,58	7 772,98	7 772,98
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	112 845 445,80		113 311 706,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		137 412 419,19		136 457 392,93

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-78 et R214-122 du Code monétaire et financier.

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2012 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	93 748 302,00		68 238,00	93 816 540,00
Capital souscrit	93 748 302,00		68 238,00	93 816 540,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	21 472 835,38		(72 245,79)	21 400 589,59
Prime d'émission	32 765 835,08		43 832,88	32 809 667,96
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 292 999,70)		(116 078,67)	(11 409 078,37)
Ecarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion	402,57			402,57
Prime de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	(2 351 836,51)		(63 300,33)	(2 415 136,84)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	2 066 553,80	(1 624 550,78)	321,12	442 324,14
Résultat de l'exercice	(1 624 550,78)	1 624 550,78	(399 273,66)	(399 273,66)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	6 250 904,20	(6 250 904,20)	6 951 151,64	6 951 151,64
Acomptes sur distribution	(7 856 881,94)	7 856 881,94	(7 350 425,30)	(7 350 425,30)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(18 573,04)	18 573,04		
TOTAL GÉNÉRAL	113 311 706,46	0,00	(466 260,66)	112 845 445,80

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'État du patrimoine.

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHARGES	31/12/2012	31/12/2011
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 707 781,56	3 821 163,42
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 405 897,42	1 917 339,30
Charges d'entretien du patrimoine locatif	64 447,94	87 569,46
Grosses réparations et travaux exceptionnels	234 636,05	894 960,93
Charges immobilières non récupérables	1 002 800,15	921 293,73
Charges locatives non récupérables	131 182,22	134 903,54
Charges locatives sur locaux vacants	676 064,70	472 625,73
Autres charges immobilières non récupérables	195 553,23	313 764,46
CHARGES D'EXPLOITATION	2 213 165,20	3 354 701,23
Diverses charges d'exploitation	1 255 219,53	1 725 071,54
Rémunération de la société de gestion	922 658,09	829 902,04
Honoraires	70 970,44	36 098,70
Autres services extérieurs	64 679,65	50 129,79
Impôts, taxes et versements assimilés	13 541,71	16 919,82
Autres charges	183 369,64	792 021,19
Dotations aux amortissements d'exploitation	323 049,01	1 028 951,44
Dotations aux provisions d'exploitation	634 896,66	600 678,25
Provisions pour créances douteuses	91 904,22	48 610,44
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	542 992,44	552 067,81
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	46 136,59	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 243,49	4,90
TOTAL DES CHARGES	5 970 326,84	7 175 869,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	6 951 151,64	6 250 904,20
TOTAL GÉNÉRAL	12 921 478,48	13 426 773,75
PRODUITS	31/12/2012	31/12/2011
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	12 202 441,19	10 676 129,83
Produits de l'activité immobilière	12 238 782,63	10 606 276,50
Loyers	9 832 885,21	8 688 937,20
Charges facturées	2 405 897,42	1 917 339,30
Produits des activités annexes	(36 341,44)	69 853,33
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	608 412,70	2 632 501,11
Reprises d'amortissements d'exploitation	64 460,80	854 562,99
Reprises de provisions d'exploitation	327 321,34	980 794,72
Provisions pour créances douteuses	92 685,29	85 833,79
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	234 636,05	894 960,93
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	216 630,56	797 143,40
PRODUITS FINANCIERS	20 858,62	109 760,08
Produits financiers	20 858,62	109 760,08
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	89 765,97	8 382,73
Produits exceptionnels	89 765,97	8 382,73
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	12 921 478,48	13 426 773,75

Introduction

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Règles générales d'établissement des comptes

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

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

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les "Immobilisations locatives" représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les "Terrains et constructions" ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Réforme de l'imposition des plus values Immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais 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.

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1^{er} janvier 2000, 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

A compter du 1^{er} janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 922 658,09 euros HT.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les "Agencements, Aménagements et Installations" sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Depuis l'exercice 1995, les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission sans étalement sur la durée de vie de la SCPI.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100% de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Informations diverses

Au cours de l'année 2012 le marché des parts a enregistré 6 325 souscriptions dont 5 879 parts ont compensé des retraits et 446 parts ont été portées en augmentation de capital.

D'autre part, au 31 décembre 2012 la ligne de crédit n'est plus que de 1 500 000 euros.

Au cours de l'exercice 2012, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- Orléans - Innov Espace ;
- Sevran - Rue Salvador Allende (Lots 105, 107 et 108) ;
- Nice - Boulevard Dubouchage.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	89 028 888,26	99 381 561,73	89 373 965,84	99 634 524,55
Locaux d'activité	3 824 615,53	3 331 656,83	4 244 903,23	3 859 936,99
Commerces	16 880 378,20	30 928 860,71	16 880 419,27	30 441 168,10
Entrepôts	9 608 976,79	9 108 153,96	9 608 976,79	8 521 829,71
TOTAL	119 342 858,78	142 750 233,23	120 108 265,13	142 457 459,35
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	5 585 249,70	5 640 000,00		
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	5 585 249,70	5 640 000,00		
TOTAL GÉNÉRAL	124 928 108,48	148 390 233,23	120 108 265,13	142 457 459,35

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde Terrains et Constructions au 31/12/2011		119 118 447,24
Acquisitions		
Cessions		(1 065 190,23)
NICE - 39 boulevard Dubouchage	(337 031,74)	
ORLÉANS - Innov Espace	(307 870,79)	
SEVRAN - Rue Salvador Allende (lots n°107 et 108)	(235 480,34)	
SEVRAN - Rue Salvador Allende (lot n°105)	(184 807,36)	
Travaux de restructuration		500 040,63
PARIS - 73/75 rue La Condamine	500 040,63	
Acquisitions de climatisations		6 825,85
Renouvellements de climatisations existantes		9 075,05
Sorties de climatisations (renouvellements)		(9 075,05)
Autres variations		
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2012		118 560 123,49

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2011		3 019 930,95
Nouveaux agencements		528 551,91
Agencements, Aménagements et Installations en cours		
Cessions d'agencements de l'exercice		
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(495 603,45)
Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		3 052 879,41

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS

Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2011		(2 030 113,06)
Dotations de l'exercice		(258 588,21)
Reprises de l'exercice		18 557,15
Solde des Amortissements des Agencements au 31/12/2012		(2 270 144,12)
Solde net des Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2012		782 735,29

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2011		0,00
Acquisitions de VEFA		5 585 249,70
TOULOUSE - Rue Alain Fournier	5 585 249,70	
VEFA livrées au cours de l'exercice		
Solde des Immobilisations en cours au 31/12/2012		5 585 249,70

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31/12/2011		140 860,41
Fonds de roulement versés aux syndicats		
Fonds de roulements restitués par les syndicats		(530,95)
Solde des dépôts versés au 31/12/2012		140 329,46

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2011	Compte à compte 2012*	Dotations 2012	Montant des amortissements au 31/12/2012
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 030 113,06	(18 557,15)	258 588,21	2 270 144,12

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31/12/2011	Augmentation des charges à étaler 2012	Compte à compte 2012	Dotation 2012	Montant net des charges à étaler 31/12/2012
Frais d'acquisition des immobilisations		64 460,80		(64 460,80)	
TOTAL		64 460,80		(64 460,80)	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2011	Dotation 2012	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2012
Pour grosses réparations	796 492,25	542 992,44	234 636,05	1 104 848,64
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	260 802,84	91 904,22	92 685,29	260 021,77
TOTAL	1 057 295,09	634 896,66	327 321,34	1 364 870,41

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2011	6 250 904,20
Report à nouveau 2011	2 066 553,80
TOTAL DISTRIBUABLE	8 317 458,00
Distribution 2011	7 875 454,98
Reconstitution du report à nouveau*	321,12
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	442 324,14

* 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	72 121,03
Locataires et comptes rattachés	2 132,03
Autres dettes d'exploitation	371 544,19
Intérêts courus à payer	2 254,93
TOTAL	448 052,18
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	82 268,86
Intérêts courus à recevoir	753,94
TOTAL	83 022,80

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	205 108,41
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	438 971,53
TOTAL	644 079,94

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	3 209,93
Diverses régularisations de comptes	3,56
Pénalités et amendes	30,00
TOTAL	3 243,49

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	3 914,65
Dégrèvements taxes foncières non remboursés aux locataires	76 896,16
Soldes sur locataires partis	8 946,92
Diverses régularisations de comptes	8,24
TOTAL	89 765,97

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Néant

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	641 372,52
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Activités	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
33520 BRUGES ZI Bruges	07/06/96	100,00%	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
78990 ELANCOURT Rond-point de l'Epine des Champs	01/03/04	100,00%	1 204,40	1 899 780,00		1 899 780,00	1 899 780,00
93270 SEVRAN Rue Salvador Allende	15/12/88	100,00%	1 137,00	1 111 824,92		1 111 824,92	1 532 112,62
TOTAL ACTIVITÉS			4 141,40	3 824 615,53		3 824 615,53	4 244 903,23

Bureaux

06000 NICE 39 boulevard Dubouchage	01/06/96	100,00%	545,00	717 458,11		717 458,11	1 054 489,85
13100 AIX-EN-PROVENCE 105 rue René Descartes	02/09/04	100,00%	2 845,80	4 008 350,00		4 008 350,00	4 008 350,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Activité La Beauvalle	04/07/94	100,00%	1 126,80	1 351 917,88	4 394,96	1 356 312,84	1 352 683,58
13857 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 03 970 rue René Descartes	17/06/05	100,00%	2 731,90	4 428 875,00		4 428 875,00	4 428 875,00
31000 TOULOUSE 57 boulevard de l'Embouchure	07/06/96	100,00%	522,00	426 857,25	2 456,11	429 313,36	432 607,85
31700 BLAGNAC Avenue Normandie Niemen	16/05/03	100,00%	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
33000 BORDEAUX 221 avenue E. Counord	24/10/00	100,00%	1 305,35	1 653 919,39		1 653 919,39	1 653 919,39
33000 BORDEAUX 202 rue D'Ornano	16/04/89	100,00%	2 081,73	2 491 883,91	544 167,26	3 036 051,17	3 069 660,83
33000 BORDEAUX 181-183 cours du Médoc	19/03/98	40,00%	428,80	521 285,51		521 285,51	521 285,51
33520 BRUGES 2 avenue de Chavailles	22/06/92	100,00%	1 507,00	1 636 540,20		1 636 540,20	1 636 540,20
34000 MONTPELLIER 1025 rue Henri Becquerel	20/06/94	100,00%	795,47	914 999,00	152 144,12	1 067 143,12	1 067 143,12
35100 RENNES 18 rue Henri Freville	07/06/96	100,00%	906,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
37000 TOURS 46 rue Rempart	20/12/82	100,00%	575,00	464 715,67		464 715,67	464 715,67
44000 NANTES Route de Paris	30/09/91	100,00%	705,00	724 871,73		724 871,73	724 871,73
44700 ORVAULT Le Cardo - 4 rue Wattman	06/07/00	100,00%	1 228,57	1 445 911,09		1 445 911,09	1 445 911,09
44800 SAINT-HERBLAIN 1 109 avenue Jacques Cartier	09/08/94	100,00%	1 124,41	960 428,81	19 052,66	979 481,47	991 386,65
45000 ORLÉANS Innov Espace	11/07/94	100,00%					307 870,79
54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY 5 avenue de la Forêt de la Reine	06/09/91	100,00%	743,11	798 375,50		798 375,50	798 375,50
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	17,00%	159,00	305 178,74		305 178,74	305 178,74
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	17,00%	556,58	1 074 118,30	6 446,00	1 080 564,30	1 083 307,77
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/08	17,00%	249,05	412 264,96	8 385,48	420 650,44	423 701,98
69500 BRON ZAC Du Chêne - 1 rue Edison	28/10/93	100,00%	1 130,00	1 615 426,01	151 844,51	1 767 270,52	1 817 403,67
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/08	10,00%	750,63	4 237 300,00		4 237 300,00	4 237 300,00
75006 PARIS 118 rue de Vaugirard	07/06/96	100,00%	464,00	1 187 255,18	80 454,72	1 267 709,90	1 270 207,31
75008 PARIS 88 rue de Courcelles	24/05/85	100,00%	197,87	415 206,85		415 206,85	415 206,85

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Bureaux (suite)							
75008 PARIS 49-51 rue de Ponthieu	23/12/94	100,00%	604,00	1 468 541,38	258 243,60	1 726 784,98	1 776 156,55
75015 PARIS 13 rue Miollis	01/06/96	100,00%	952,65	2 225 460,90	416 342,39	2 641 803,29	2 703 247,93
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/05	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	640 694,38	5 690 694,38	5 190 653,75
75018 PARIS 44 rue Duhesme	07/06/96	100,00%	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
75020 PARIS 25 rue de la Plaine	25/03/94	100,00%	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
76130 MONT-SAINT-AIGNAN 11 rue Sakharov	30/09/93	100,00%	1 003,54	1 087 113,94	2 688,25	1 089 802,19	1 092 897,88
77185 LOGNES 23 rue de la Maison Rouge	10/12/86	100,00%	1 791,50	1 739 918,62	88 640,91	1 828 559,53	1 800 462,79
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/07	10,00%	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes - Rue Boucher	26/11/91	50,00%	918,90	2 135 582,06	17 409,29	2 152 991,35	2 163 786,23
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 102 avenue Edouard Vaillant	14/12/11	65,00%	1 785,13	8 125 000,00		8 125 000,00	8 125 000,00
92733 NANTERRE CEDEX 87 rue des Trois Fontanot	07/09/07	2,50%	442,90	3 300 000,00		3 300 000,00	3 300 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/10	6,00%	1 459,44	7 200 000,00		7 200 000,00	7 200 000,00
93400 SAINT-OUEN 51-53 boulevard Biron	20/10/06	100,00%	1 531,00	3 190 000,00	4 000,00	3 194 000,00	3 194 000,00
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/10	25,00%	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX			40 910,70	86 631 523,62	2 397 364,64	89 028 888,26	89 373 965,84

Commerces

10800 ST JULIEN LES VILLAS ZAC du Port Sec - Bât. C	01/06/96	45,00%	1 126,80	699 423,71	17 536,71	716 960,42	716 960,42
13700 MARIIGNANE Lieu-dit Le Moulin	01/06/96	100,00%	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
21190 CORPEAU Route du Pont de Paris	27/12/11	100,00%	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
34500 BEZIERS ZAC de Bastit	19/12/88	100,00%	2 000,00	964 544,93		964 544,93	964 544,93
43190 TENCE RD 185	27/12/11	100,00%	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
53000 LAVAL La Grivonnaière	29/12/88	100,00%	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
75006 PARIS 121 boulevard Montparnasse	23/09/97	100,00%	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03
75007 PARIS 42 avenue de la Motte Piquet	16/05/84	100,00%	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
75015 PARIS 187 rue de Vaugirard	07/06/96	100,00%	40,00	141 015,34	20,43	141 035,77	141 076,84
75016 PARIS 107 boulevard Murat	07/06/96	100,00%	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83
75020 PARIS 139 rue Des Pyrénées	07/06/96	100,00%	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
92000 NANTERRE 77 rue Maurice Thorez	07/07/87	100,00%	2 863,82	725 551,41		725 551,41	725 551,41
93310 LE PRÉ-SAINT-GERVAIS Quartier Deltéral	28/05/08	100,00%	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
TOTAL COMMERCES			16 704,48	16 862 821,06	17 557,14	16 880 378,20	16 880 419,27

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Travaux et Aménagement (II)	Valeur comptable 2012 (I + II)	Valeur comptable 2011
Entrepôts							
33610 CESTAS ZAC du Pot Au Vin	26/05/11	100,00%	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE Avenue de l'Europe	07/06/96	100,00%	1 457,97	326 976,79		326 976,79	326 976,79
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/08	20,00%	3 238,60	4 700 000,00		4 700 000,00	4 700 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			10 816,30	9 608 976,79		9 608 976,79	9 608 976,79
Immobilisations en cours							
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournier	19/07/12	30,00%	1 755,90	5 585 249,70		5 585 249,70	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			1 755,90	5 585 249,70		5 585 249,70	
TOTAL GÉNÉRAL			74 328,78	122 513 186,70	2 414 921,78	124 928 108,48	120 108 265,13

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier EUROFONCIERE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 8 juin 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013
Le commissaire aux comptes,
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 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 nous a été donné avis de la convention suivante intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

Avenant au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009 conclu avec la société de gestion La Française Real Estate Managers

Votre SCPI, par avenant du 19 juillet 2012 au mandat d'administration de biens du 30 décembre 2009, confié à la société NEXITY PM, la réalisation de missions complémentaires et la modification de missions existantes, portant sur :

- la gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- la visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

L'avenant est conclu avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. La traduction chiffrée est présentée dans le tableau page suivante.

Entité concernée :

- LA FRANÇAISE REM, société de gestion de votre SCPI et actionnaire détenant indirectement plus de 10% de NEXITY PM.

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 Convergences immobiliers et commerces

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, LA FRANÇAISE REM et Convergences immobiliers et commerces par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des

performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

La mesure de performance des actifs commerciaux, sa comparaison avec d'autres acteurs du marché et la préconisation d'un plan stratégique propre à l'actif sont supportées par votre SCPI, la mise en place du plan stratégique global à partir de l'analyse de la performance étant supportée par LA FRANÇAISE REM.

Cette convention a pris fin sur l'exercice 2011.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REM en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REM assure pour le compte d'EUROFONCIERE 2 diverses prestations de services dans les domaines de la reddition de charges, des travaux, des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, de la commercialisation des locaux, des rédactions d'actes, de la fiscalité, des investissements et arbitrages du patrimoine. Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, LA FRANÇAISE REM a confié à NEXITY PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

Les conventions du 2 novembre 2006, modifiée par l'avenant du 5 juillet 2010, et du 30 décembre 2009 fixent les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10% du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50% HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris

entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;

- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au

locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2012 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	46 135,13
Travaux	Au maximum à 3% HT du coût global TTC des chantiers effectivement réalisés au titre des travaux et grosses réparations au-delà de 45000€. Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : Forfait annuel de 2 200€ HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100€ HT par sinistres au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5% HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage. Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble. Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.	-	35 662,40
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble. Réglementation sur l'amiante : 200 € HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.		
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface		
Commercialisation des locaux vacants	Honoraires au plus égaux à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.		
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	1 351,27	500,00
Arbitrage, Réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : - 1,25 % HT facturés à la cession ; - 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; - 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	66 492,05	
Commercialisation des locaux	Honoraires fixés à : - 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les négociations 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.	-	10 025,00
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.	264,10	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.		

Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, LA FRANÇAISE REM, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} février 2007, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est LA FRANÇAISE REM qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

1) Commission de gestion et d'administration :

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) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 922 658,09 euros HT.

2) Un montant de 8% HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à : 127 512,00 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013
Le commissaire aux comptes,
Deloitte et Associés, Jean-Pierre VERCAMER.



C4 0124 - © Photo : Fotolia - DR