



EUROFONCIÈRE 2

R A P P O R T
A N N U E L
2 0 1 3

LA FRANÇAISE 

EUROFONCIÈRE 2

SCPI d'entreprise à capital variable

■ Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 26 juin 2014

	Page
Avant-propos	3
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	18
Rapport du conseil de surveillance	20
Textes des résolutions	21
Comptes au 31 décembre 2013	23
Annexe	26
Composition du patrimoine	31
Rapports du commissaire aux comptes	34

Les SCPI d'immobilier d'entreprise de La Française REM dans leur environnement économique

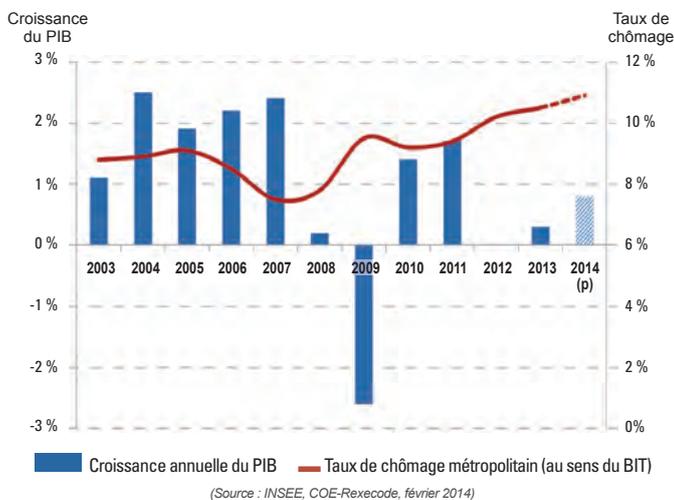
■ RETOUR SUR L'ENVIRONNEMENT MACROÉCONOMIQUE DE 2013

En 2013, l'immobilier français s'est inscrit dans un contexte économique encore délicat : la croissance du PIB a atteint 0,3%. Si la résistance de la consommation des ménages a fait office d'amortisseur, le taux de chômage s'est maintenu à un niveau élevé et représente 10,2% de la population active en France métropolitaine au 4^{ème} trimestre 2013. L'inflation demeure à un niveau très faible de 0,7% sur l'année et indique une activité atone. Toutefois, à l'instar de ses voisins européens, une légère reprise semble se profiler : l'indicateur INSEE du climat des affaires progresse depuis l'été, tandis que la production industrielle devrait repartir à la hausse en 2014.

L'environnement financier des marchés des pays développés, à la différence des années précédentes, a été à la fois calme et bien orienté. En Europe, la situation des pays périphériques s'est améliorée au cours de l'année 2013. Pour autant, la BCE a dû intervenir sous la crainte de pressions déflationnistes en abaissant ses taux directeurs en novembre 2013, sans toutefois recourir à des mesures non-conventionnelles de soutien de l'économie. Cet environnement monétaire très accommodant, maintenant la courbe des taux à un niveau historiquement faible, a permis une réduction de l'aversion au risque des investisseurs.

Ce changement de contexte a conduit à une recherche de performance plus élevée et a favorisé, dans les allocations d'actifs, les segments plus risqués tels que les obligations High Yield et les actions. Les marchés boursiers des pays développés ont ainsi connu un très bon millésime, comme le prouvent les performances totales des différents indices boursiers : + 18% pour le CAC 40, + 20,5% pour l'Euro Stoxx 50 et plus de 26% pour le Dow Jones, sa meilleure performance depuis 1996. Dans ce contexte, et après plusieurs années de surperformance, l'immobilier coté a été moins performant que les indices traditionnels : l'indice IEIF SIIC France (dividendes réinvestis) a augmenté de 12%.

Croissance du PIB et taux de chômage en France



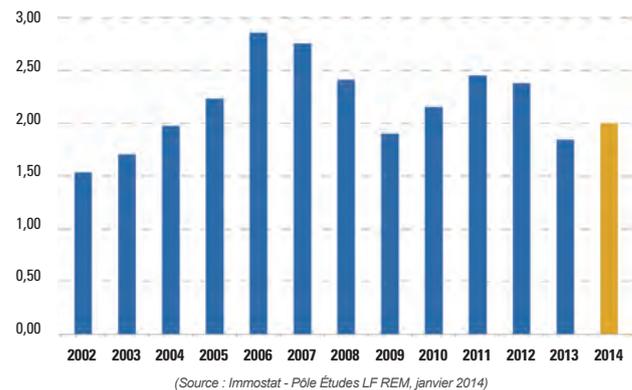
■ L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2013 : DES MARCHÉS RÉSISTANTS

Des marchés de bureaux sous pression

En 2013, l'activité locative a subi avec un léger décalage l'impact du ralentissement économique : 1,844 million de m² ont ainsi été placés en Île-de-France sur l'année, soit une baisse d'environ 25% par rapport à 2012 et un niveau d'activité inférieur à celui de 2009. Dans un contexte d'incertitude économique, fiscale et réglementaire, les entreprises ont préféré reporter leurs décisions immobilières.

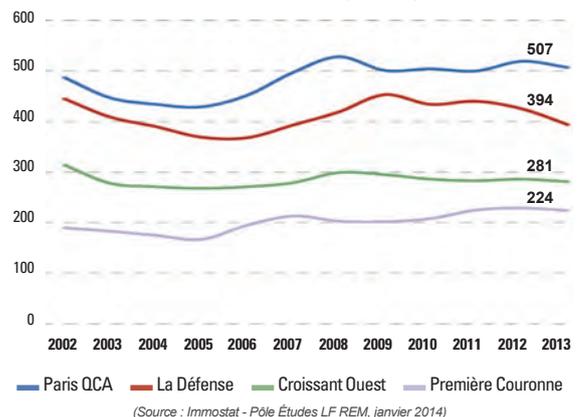
En conséquence, malgré un rebond au 4^{ème} trimestre, le marché est resté bloqué tout au long de l'année par l'attentisme d'utilisateurs privilégiant les renégociations de baux, et par le recul de - 45% en un an des grandes transactions.

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



Si les valeurs locatives faciales ne se sont ajustées que légèrement en 2013 pour les surfaces de seconde main (environ - 2%), les mesures d'accompagnement continuent de croître, et atteignent jusqu'à 30% des loyers faciaux. Deux facteurs pèsent sur les revenus locatifs : d'une part, les efforts de franchise que les propriétaires sont prêts à offrir pour retenir leurs locataires, et d'autre part la progression ralentie de l'indexation.

Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (en m²)



En revanche, grâce à une relative maîtrise de la production neuve, le taux de vacance en Île-de-France reste à un niveau convenable de 7,5 % en moyenne. Seuls quelques marchés localisés, comme celui de La Défense avec un taux de vacance de 12 %, connaissent de véritables surcapacités, tandis que le marché parisien intra-muros reste en dessous de 5 %. On constate cependant que l'augmentation des libérations de surfaces de seconde main, qui atteignent 700 000 m², accélère l'obsolescence du parc.

Sous la pression de la conjoncture qui contraint les entreprises à l'attentisme, la plupart des marchés régionaux marquent le pas en matière d'activité. Trois marchés - Lyon, Lille et Toulouse - portés par une certaine dynamique locale, conservent toutefois un véritable élan.

Le segment des commerces entre résistance et mutation

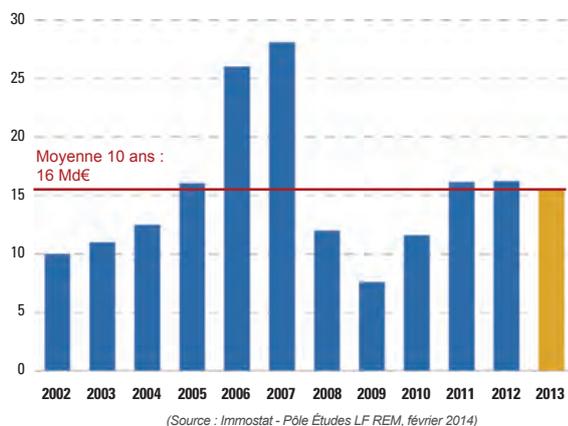
Les ventes dans le commerce de détail, qui ont souffert de la baisse de la consommation des ménages en 2012, se sont stabilisées en 2013. Des disparités sectorielles existent néanmoins : l'alimentaire résiste alors que l'équipement de la maison ou les biens culturels souffrent. Sur le segment des commerces de centre-ville, la concurrence s'est intensifiée pour les axes n°1, meilleurs emplacements commerciaux d'une ville, où les loyers continuent de progresser sous l'effet des stratégies d'implantation des grandes enseignes "mass market" (grande consommation). Les axes secondaires souffrent en revanche de la fragilité des commerces indépendants et de la concurrence du e-commerce.

Un marché de l'investissement immobilier dynamique

Le marché de l'investissement en France a affiché une très bonne tenue tout au long de l'année 2013 avec 15,5 milliards d'euros investis. L'appétit des investisseurs s'est confirmé pour la classe d'actifs immobilière, voire accentué en 2013. Toutefois, si le marché a été animé par des transactions de grande envergure (40 opérations de plus de 100 millions d'euros pour 50 % des volumes), le nombre de transactions se trouve, quant à lui, en baisse de 20 %, faute d'une offre suffisante de produits sécurisés.

Les investisseurs maintiennent en effet leur aversion au risque : le bureau reste la classe d'actifs la plus prisée et totalise 67 % des volumes. L'Île-de-France représente, quant à elle, 75 % des volumes, alors que Lyon capte un tiers des engagements en région. Avec plus de 23 % des volumes investis en immobilier en France, le commerce continue à attirer des acquéreurs, qui ont une préférence pour le segment sécurisé des commerces de centre-ville (39 % des engagements).

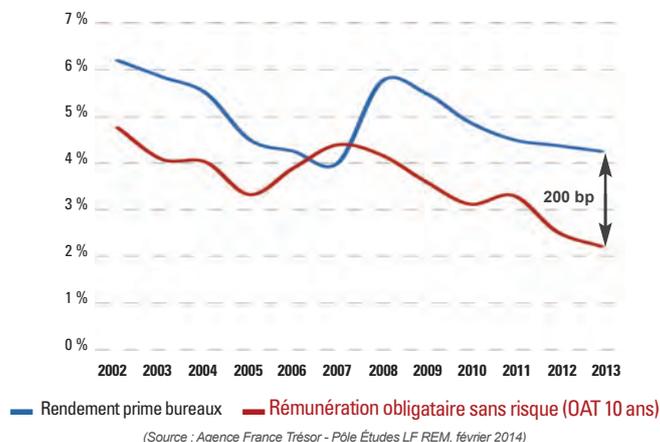
Volumes d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)



Conséquence inattendue de l'engouement des investisseurs pour le segment le plus sécurisé, la part des transactions "core" a diminué en 2013, en raison d'un manque de produits de qualité proposés à la vente. L'échelle des taux de rendement immobiliers s'est stabilisée à des niveaux bas : le taux prime en bureaux se situe ainsi entre 4 % et 4,25 % à Paris QCA, entre 5 % et 6 % en première couronne, et entre 5,70 % et 6,50 % dans les principales agglomérations régionales. Les

taux prime en commerce ont par ailleurs continué de fléchir : moins de 4 % pour les pieds d'immeubles, 4,75 % pour les centres commerciaux et 5,75 % pour les "retail parks" (parcs d'activités commerciales à ciel ouvert). En revanche, les taux de rendement sur les actifs présentant des risques locatifs, techniques ou d'emplacement sont plutôt orientés à la hausse.

Taux de rendement immobilier et taux de rendement sans risque



LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE LA FRANÇAISE : ÉVOLUTION DES RÉSULTATS, DISTRIBUTION ET VALEURS

Un marché des SCPI toujours très actif

Le succès des SCPI ne se dément pas depuis 2011. En 2013, la collecte brute des SCPI a atteint plus de 3 milliards d'euros, dont 2,5 milliards de nouveaux capitaux. Avec plus de 397 millions d'euros collectés, votre société de gestion se positionne au premier rang de la collecte brute 2013.

Le taux de rotation observé sur l'ensemble des SCPI du marché (nombre de parts cédées ou retirées comparé au nombre de parts au 31/12/2013) demeure quant à lui stable, à 1,94 %.

Des résultats immobiliers fortement influencés par le contexte du marché locatif 2013

En 2013, l'activité commerciale sur l'ensemble des patrimoines SCPI a été particulièrement importante. 60 % de celle-ci a toutefois concerné le maintien en place des locataires contre 40 % pour la résorption du stock de locaux vacants.

La préférence des entreprises pour les locaux neufs et restructurés a également été largement observée. C'est une tendance que nous anticipons comme durable et qui confirme le bien fondé des efforts engagés ces dernières années en matière de travaux sur les immeubles les plus stratégiques du patrimoine des SCPI.

Dans un marché locatif moins demandeur, les délais de transactions ont été assez longs et les efforts commerciaux (franchises de loyers, réductions temporaires de loyers, mécanisme de paliers) plus importants que les années précédentes. La pression des renégociations de loyers par les locataires arrivant en période d'échéances triennales a aussi été particulièrement vive. Bien que les mesures d'accompagnement aient permis de ne pas augmenter sensiblement le niveau de vacance sur le patrimoine immobilier des SCPI, elles ont naturellement influé sur le niveau des produits locatifs encaissés.

Néanmoins, dans ce contexte, les résultats immobiliers atteints et les distributions en fin d'année sont globalement conformes aux prévisions budgétaires pour la plupart des véhicules.

Des valeurs d'expertise et des valeurs de réalisation globalement stables

Les expertises menées entre septembre et novembre ont abouti pour l'ensemble des SCPI à une stabilité des valeurs, entre - 0,4 % à + 1,7 %.

Les valeurs de réalisation ont varié dans une fourchette de - 1,1 % à + 0,4 %. Les écarts de variation entre valeur d'expertise et valeur de réalisation reposent essentiellement :

- sur la réalisation de travaux de restructuration décaissés et dont la valorisation n'a pas encore été totalement répercutée sur les valeurs d'expertise ;
- dans une moindre mesure, sur le recours aux réserves contribuant à l'écart entre les résultats et le niveau de distribution.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI D'ENTREPRISE EN 2014 : PERSPECTIVES ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Des perspectives économiques qui s'éclaircissent

L'économie française débute l'année 2014 sur une meilleure note qu'elle n'avait abordé 2013. L'amélioration de la santé de ses partenaires commerciaux, notamment européens, la persistance d'un environnement monétaire accommodant et les prix mieux maîtrisés des matières premières constitueront des facteurs porteurs. Toutefois, le niveau du chômage, le déficit structurel de compétitivité, la forte pression fiscale et une situation budgétaire mal maîtrisée constitueront autant de freins à une reprise franche et durable de l'économie française, pas attendue avant 2015.

La stratégie d'investissement 2014

Compte tenu du contexte de demande locative assez faible, les portefeuilles SCPI devraient connaître des évolutions mesurées. Les niveaux de distribution prévisionnelle pour 2014 devraient être comparables à ceux de 2013.

Sur le marché de l'investissement, la sélectivité demeurera de mise avec une vigilance sur les taux offerts pour rester en ligne avec les objectifs de taux de distribution des SCPI.

La stratégie d'investissement sur les SCPI classiques diversifiées, sauf thématique d'investissement particulière, devrait être répartie entre bureaux à 70 % et commerce à 30 % avec une diversification géographique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales. Les actifs à revenus immédiats seront fortement privilégiés.

L'élargissement des investissements immobiliers des SCPI aux États de l'Union européenne

Pour compléter cette stratégie d'investissement, la société de gestion propose pour chaque SCPI d'élargir de manière accessoire les cibles d'investissement aux marchés immobiliers des États de l'Union européenne.

Cet élargissement des investissements en Europe s'inscrit dans la continuité d'une politique d'investissement qualitative et cohérente avec l'objectif des SCPI tourné vers l'optimisation des revenus et la préservation du patrimoine.

Dans un environnement facilité par la montée en puissance des investissements immobiliers transfrontaliers, une monnaie unique en zone Euro, des standards internationaux en matière de baux, cet élargissement permettra en outre, de tirer parti :

- de nouveaux territoires d'investissement aux cycles économiques et financiers différents ;
- des législations sur les baux souvent plus favorables aux propriétaires ;
- d'une réduction du risque de concentration locative sur les portefeuilles SCPI.

Ces investissements seront réalisés sur des marchés profonds et liquides sur la base de taux de rendement comparables à ceux du marché français et traditionnellement recherchés par vos SCPI.

Les premiers investissements auront pour cible les marchés immobiliers allemands. Ils seront facilités par les moyens importants dont s'est dotée votre société de gestion, avec une présence locale d'équipes en Allemagne et au Royaume-Uni.

Cet élargissement devrait permettre, dans des conditions fiscales non pénalisantes pour les associés, de diversifier de manière encore plus pertinente aujourd'hui le patrimoine de vos SCPI.

Cette proposition d'élargissement nécessite une actualisation de la politique d'investissement dans la note d'information. Elle fait donc l'objet d'une résolution spécifique dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire.

Enfin, ce projet d'élargissement a été présenté au mois de février dernier, lors d'une réunion spécifique, à l'ensemble des conseils de surveillance des SCPI. Aussi, votre conseil a pu disposer de toute l'information nécessaire en vue de l'établissement de son rapport sur cette proposition.

■ MODIFICATIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

La directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM)

Cette directive, issue de la commission européenne, a été transposée en droit français en juillet 2013. Elle vise à accroître la transparence des sociétés de gestion vis-à-vis de leur autorité de contrôle et des investisseurs. Elle a également pour objectif de réguler les principales sources de risques associés à la gestion des fonds d'investissement.

L'aménagement des textes réglementaires des SCPI

Parallèlement à la transposition en droit français de la directive AIFM, des aménagements sont intervenus pour améliorer la gestion des SCPI et renforcer la transparence concernant les frais.

L'ensemble de ces nouvelles règles mises en place pour protéger les épargnants doit être respecté par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014. Cela implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI, notamment les statuts et la note d'information. Les modifications des statuts vous sont présentées dans le rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire, consultable pages 18 et 19.

Pour en savoir plus sur la directive AIFM et les modifications des textes applicables aux SCPI, vous pouvez consulter notre site internet www.lafrancaise-am.com/actualites-reglementaires.

■ LE RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES (APPLICABLE À COMPTER DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2013)

Les cessions et retraits des parts de SCPI sont soumis à la taxation des plus-values immobilières.

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux⁽¹⁾.

Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération est complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6% l'an	1,65% l'an
	La 22 ^{ème} année	4%	1,60%
	De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9% l'an

Les cessions de parts de SCPI sont exclues du bénéfice de l'abattement exceptionnel de 25 % applicable à certaines cessions.

⁽¹⁾ Ce mode de calcul, initialement préconisé par une simple décision administrative, a été légalisé par l'article 27 de la loi de finances pour 2014 n°2013-1278 du 29 décembre 2013 (JO du 30 décembre 2013).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	24 mai 1982
N° d'immatriculation au RCS	324 419 183 RCS Paris
Date de dissolution	24 mai 2081
Capital plafond statutaire	172 125 000 euros
Capital social effectif au 31/12/2013	93 816 540 euros
Visa AMF	SCPI n°13-31 en date du 20 septembre 2013

■ SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros

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

n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président

Groupe La Française

Caisse Centrale du Crédit Mutuel

Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest

Crédit Mutuel Arkéa

Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Pierre BOUSSARD	Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.
Noël COATMELLEC	
Bertrand de GELOES, Secrétaire	
Robert HERVE	
Jean-Pierre POULHALEC	Fin de mandat : à l'assemblée générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.
FINANCIERE ETOILE	
Alain FLOC'H	
COMPAGNIE EUROPÉENNE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES, "CEOI- BIE"	
Hervé ROPARS	Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.
Gilbert LAFAGE	
Alain LE BRIS	
Jean-Noël ROUL, Président	

■ EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin du mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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

Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2013

Introduction

Eurofoncière 2 a poursuivi son mouvement de reprise au cours de l'année 2013, comme le montre le résultat comptable de l'exercice en hausse de 6,3% par rapport à 2012. Ce rebond a permis de distribuer un revenu de 11,40 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,52%.

Si Eurofoncière 2 n'a pas réalisé d'investissement en 2013, la SCPI a poursuivi sa politique de rénovation et de cession de certains actifs non stratégiques. Les principales évolutions de son patrimoine en exploitation ont concerné :

- la livraison fin janvier d'une VEFA actée en 2012, consistant en une quote-part indivise de 30% dans un immeuble de bureaux de 5 866 m² loué par Alten, à Saint-Martin du Touch près de Toulouse ;
- la cession de quatre actifs pour un total de 3 800 m², dont 47% de locaux vacants. Il s'agit globalement de bâtiments vieillissants pour lesquels d'importants travaux auraient dû être entrepris.

À la fin de l'exercice, la SCPI a doté le fonds de remboursement de 3,5 millions d'euros. Mis en place en février 2014, il va permettre d'assurer le retrait des parts de certains porteurs, jusqu'ici en attente. Celles-ci représentent 2,3% de la capitalisation en fin d'année.

L'activité locative a été dynamique et équilibrée en 2013, et s'est articulée autour de la relocation des surfaces disponibles et le maintien en place des locataires. Plus précisément, 4 012 m² ont été reloués, 5 876 m² ont été libérés, et 1 772 m² vendus vides.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2013 ont représenté 1 900 m², parmi lesquelles quatre actifs, respectivement situés à Bordeaux (Cours du Médoc), Nice (boulevard Dubouchage), Tours (rue des Remparts) et Vélizy (Grange Dame Rose).

Les renouvellements et les renégociations de baux ont notamment concerné les immeubles situés à Nantes (parc de l'Aubinière), Bruges, Paris 20^{ème} (rue des Pyrénées) et Aix-en-Provence (le Décisium).

Le taux d'occupation physique est resté stable à 84,4% en fin d'année. À noter d'ores et déjà pour 2014, la signature d'un bail ferme de 9 ans par l'agence DDB, à effet du 1^{er} avril. Ce bail concerne la totalité de l'immeuble de bureaux situé rue La Condamine à Paris 17^{ème}, livré le 13 janvier 2014 et entièrement restructuré.

La valeur d'expertise du patrimoine en fin d'année a enregistré une progression de 1,35% à périmètre constant et la valeur de réalisation de la SCPI s'apprécie de 0,38%. Le prix de la part reste donc inchangé à 252 euros.

Les principales actions commerciales à mener en 2014 concerneront l'immeuble Horizon Sainte Victoire à Aix-en-Provence, les surfaces de Marques Avenue à Saint-Julien-les-Villas (10), un bâtiment à usage de commerce à Béziers et des surfaces de bureaux à Bordeaux.

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement.
QP : Quote-Part.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2013

Capital effectif	93 816 540,00 €
Nombre de parts	613 180
Capitalisation	154 521 360 €
Nombre d'associés	3 200
Valeur de réalisation	224,94 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2014*	202,00 €
Distribution de l'exercice 2013**	11,40 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 (DVM)***	4,52%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2013****	0,00%
Taux de rentabilité interne (TRI) :	
5 ans	3,68%
7 ans	6,12%
10 ans	8,27%

* 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 2013.

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

- 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) ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

- de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
- par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

II - CHIFFRES SIGNIFICATIFS (euros)

	2013	2012
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	13 848 241,84	12 921 478,48
dont loyers	10 036 451,73	9 832 885,21
Total des charges	6 458 118,80	5 970 326,84
Résultat	7 390 123,04	6 951 151,64
Dividende	6 987 020,10	7 350 425,30

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	93 816 540,00	93 816 540,00
Total des capitaux propres	112 292 435,72	112 845 445,80
Immobilisations locatives	120 792 730,35	124 928 108,48

	Global 2013	Par part 2013
Autres informations		
Bénéfice	7 390 123,04	12,06*
Dividende	6 987 020,10	11,40*

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	145 099 890,95	236,64
Valeur comptable	112 292 435,72	183,13
Valeur de réalisation	137 930 774,66	224,94
Valeur de reconstitution	159 878 516,24	260,74

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2013

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	0	N.S.
Parts retirées avec contrepartie	2 747	0,44%
Parts cédées de gré à gré	10	N.S.
Parts transférées par succession et/ou donation	4 248	0,69%
Parts en attente de retrait	14 182	2,31%

Les souscriptions de l'exercice, s'élevant à 0,7 millions d'euros, ont été utilisées en totalité pour assurer la contrepartie du retrait de 2 747 parts.

Une possibilité de remboursement de parts a été offerte aux associés en attente de retrait : la SCPI a doté un fonds de remboursement de 3,5 millions d'euros pour assurer le traitement des parts. Les 14 182 parts en attente de retrait sont proposées au prix de 203 euros par part. Au 31 décembre 2013, la capitalisation de Eurofoncière 2 s'établit à 154,5 millions d'euros.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2013

La SCPI Eurofoncière 2 n'a pas réalisé d'investissement en 2013.

2. Les cessions de l'exercice 2013

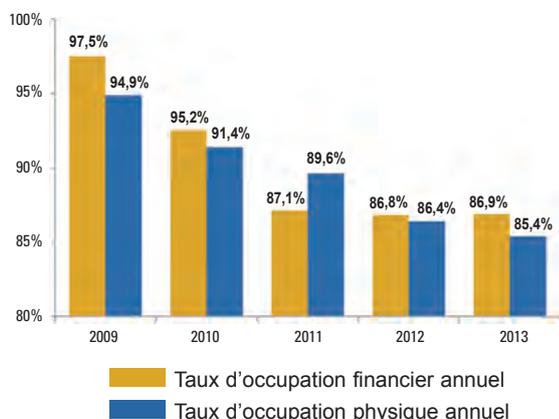
Date de cession	Adresse	Type	QP* SCPI (%)	Surface utile (m ²) QP* SCPI	Vacance (m ²)	Date acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur Exp HD 31/12/2012 (euros)	Prix de cession brut (euros)
14/06/2013	Rue Salvador Allende / Joliot Curie ZI des Beaudottes 93270 SEVRAN	ACT	100,00%	241	241	15/12/1988	235 664	141 908	178 000
27/12/2013	Grand Angle 2 av. de Chavailles / Av. Perier 33520 BRUGES	BUR	100,00%	1 507		22/06/1992	1 636 540	1 720 664	1 730 639
18/09/2013	Central Park 1 - Bât 1 57 boulevard de l'Embouchure 31000 TOULOUSE	BUR	100,00%	522		10/05/1988	429 313	723 631	780 000
22/11/2013	51/53 Boulevard Biron 52 rue du Dr Bauer 93400 SAINT-OUEN	BUR	100,00%	1 531	1 531	20/10/2006	3 194 000	2 726 099	2 600 000
TOTAL				3 801	1 772		5 495 517	5 312 302	5 288 639

* Quote-part détenue par la SCPI.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation

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



Rappel

Sont exclus du calcul des taux, les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année, ainsi que des indemnités compensatrices de 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 4 taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

2. Activité locative

Au cours de l'exercice 2013, 10 036 452 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

Situation locative en fin d'exercice :

Prise d'effet en m ²	Année 2013	Année 2012
Libérés	4 104	4 812
Reloués	4 012	1 542

En 2013, 25 dossiers locatifs ont été signés, et ont porté sur 10 851 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2013, pour 16 d'entre eux, en 2014 pour un dossier, et rétroactivement pour les 8 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 7 locations résorbant du stock vacant, dont 1 extension ;
- 5 renégociations de loyer ;
- 3 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 10 renouvellements de bail.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m ²)	Date effet	Commentaire
Relocation	46 rue des Remparts 37000 TOURS	BUR	575	03/2013	Bail civil d'un an signé avec la CPAM.
Renégociation	102-104 avenue E. Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	306	05/2013	Greenaffair maintient 11 mois supplémentaires.
Relocation	39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	BUR	325	07/2013	Idéal Marbre.
Renouvellement	Parc de la Clef Saint-Pierre 78000 ÉLANCOURT	ACT	602	09/2013	GRT Gaz.
Relocation	18 rue Grange Dame Rose Bât. E (Ariane) 78140 VELIZY	BUR	475	09/2013	Extension de 147 m ² pour Thalès au titre d'un nouveau bail.
Renégociation	1 impasse des Améthystes B15 Technoparc de l'Aubinière 44000 NANTES	BUR	705	11/2013	UGAP.
Renégociation	La Grand Angle Av. Perier 2 avenue de Chavailles 33520 BRUGES	BUR	741	12/2013	L'APEC avant l'arbitrage en 12/2013.
Relocation	181-183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	BUR	429	12/2013	Experts et Développements.
Relocation	73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 060	04/2014	DDB 9 ans fermes, après travaux d'aménagement du locataire.

Au 31 décembre 2013, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 10 982 m² (10 890 m² fin 2012) et se répartissent comme suit :

Paris	1 189 m ²	soit 10,8%
Île-de-France	1 892 m ²	soit 17,2%
Région	7 901 m ²	soit 72,0%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2013 un loyer potentiel de 1,4 millions d'euros par an.

Vacants

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2013 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m ²)	Commentaires
ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	COM	2 000	Libéré le 30/09/2013. Négociation du montant des réparations locatives. Processus de commercialisation à la location / vente lancé.
ZI Nord Est Avenue de l'Europe 69400 VILLEFRANCHE	ENTR	1 458	Boîte à vente libérée début 2013. Processus de vente engagé.
73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	BUR	1 189	Immeuble rénové label BBC. Livraison et transfert au preneur (DDB) le 13/01/2014 pour ses aménagements (prise d'effet 04/2014).
Parc Héliopolis 1109-1111 avenue J. Cartier 44000 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 124	Processus d'arbitrage lancé.
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13857 AIX-EN-PROVENCE	BUR	895	Commercialisation en cours de 3 lots en bon état d'usage. Négociation en cours sur un lot.
Marques Avenue ZAC du Port Sec - Bât. 3C 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	864	Travaux extérieurs terminés. Contact en cours avec un locataire sur 50 % des surfaces.
Le Mercure Boulevard des Chênes / Rue Boucher 78280 GUYANCOURT	BUR	646	Processus d'arbitrage engagé.

Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 6 003 m² soit 8,5% des surfaces en exploitation (70 532 m²) :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m ²)	Date d'effet	Commentaires
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	495	09/01/2014	Congé de Leads Machine.
2 rue Robert Charazac 221 E.ournord 33000 BORDEAUX	BUR	1 305	31/03/2014	Résilié par CPAM Gironde au 31/03/2014.
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	BUR	1 277	30/04/2014	Résilié par Akerys participations au 30/04/2014.
102-104 avenue E. Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	536	31/03/2014 31/05/2014	306 m ² résiliés par Green Affair au 31/03/2014. 230 m ² résiliés par Roc Eclerc au 31/05/2014.
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13857 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 243	31/12/2013 14/03/2014	471 m ² résiliés par Paramount AT. 772 m ² résiliés par Véolia Propreté.

2. Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées ont été mises en place afin de recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 139 672,52 euros. Dans le même temps, l'apparition

et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 192 125,09 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à 52 425,57 euros.

Au 31 décembre 2013, la provision pour créances douteuses s'établit à 312 474,35 euros.

La procédure judiciaire opposant la Société Écoles de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15^{ème}, à la SCPI et au diagnostiqueur, appelé en garantie par cette dernière, s'est poursuivie devant le Tribunal de Grande Instance de Paris.

Le locataire n'a toujours pas fourni de justificatif probant à ses demandes indemnitaires.

Cette affaire devrait faire l'objet d'une décision en fin du prochain exercice.

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, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, et travaux de restructurations ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2013.

2013	(euros)
Travaux réalisés	2 228 660,80
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 331 178,34

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2013

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
118 rue de Vaugirard PARIS	Travaux de désamiantage des tuyaux calorifugés	47 386,60
Z.I. Bruges BRUGES	Travaux accès sécurité en toiture, réfection étanchéité	46 838,77
5/6 esplanade Charles de Gaulle NANTERRE CEDEX	Travaux de mise en conformité des ascenseurs loi SAE	26 873,38
13 rue Miollis PARIS	Travaux retrait sols amiantés et dépose gaines	18 286,53
102-104 avenue Edouard Vaillant BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de mise en conformité et diagnostic amiante	16 757,24

Aménagements et installations

Dont le plus significatif est :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
ZAC du Chêne BRON	Aménagement division d'un plateau pour l'entrée du locataire DEKRA	28 766,01

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
73/75 rue La Condamine PARIS	Travaux de restructuration	1 204 267,53
Marques Avenue ST-JULIEN-LES-VILLAS	Travaux de restructuration	180 300,60

4. Opération de valorisation

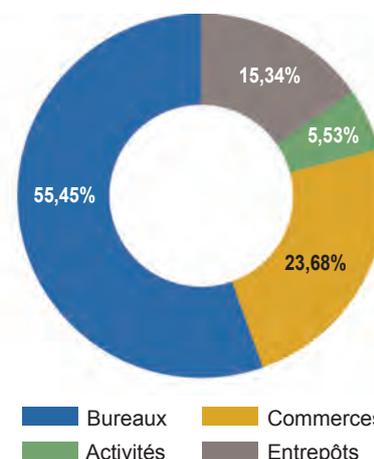
Néant.

C. Expertises et répartition du patrimoine

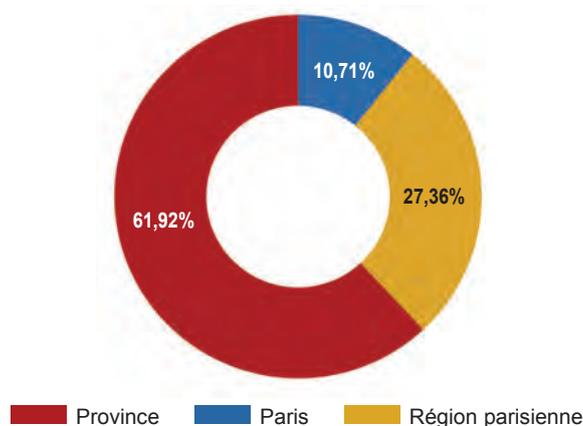
Dans un environnement de crise économique, la résistance du marché immobilier s'est confirmée en 2013 et se caractérise par une stabilité des taux de rendement. À noter néanmoins, un écart plus important entre les actifs prime (bien situés et sécurisés) et les actifs secondaires. Le marché locatif a globalement enregistré une baisse des transactions, et dans certains cas une hausse du taux de vacance et du délai de commercialisation, ainsi qu'un ajustement sur certaines valeurs locatives de marché.

Au 31 décembre 2013, la valeur vénale du patrimoine s'élève, à périmètre constant, à 145 099 890,95 d'euros hors droits, en hausse de 1,35% par rapport à l'exercice précédent (Eurofoncière 2 n'a pas réalisé de nouveaux investissements en 2013).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition géographique du patrimoine en surface au 31 décembre 2013



Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2013

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	28 540 898,39	9 577 416,69			38 118 315,08	26,27%
Région parisienne	33 155 665,85	10 297 660,19	2 284 394,49	3 364 323,83	49 102 044,36	33,84%
Province	39 729 849,31	11 323 548,37	1 087 360,44	5 738 773,39	57 879 531,51	39,89%
TOTAL (euros)	101 426 413,55	31 198 625,25	3 371 754,93	9 103 097,22	145 099 890,95	
Total 2012	105 021 561,73	30 928 860,71	3 331 656,83	9 108 153,96	148 390 233,23	
TOTAL (%)	69,90%	21,50%	2,32%	6,27%		100,00%

V - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2013

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 :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	120 792 730,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(8 500 294,63)
Valeur comptable	112 292 435,72
Valeur comptable ramenée à une part	183,13
Valeur des immeubles "actuelle"	145 099 890,95
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(7 169 116,29)
Valeur de réalisation	137 930 774,66
Valeur de réalisation ramenée à une part	224,94
Valeur de réalisation	137 930 774,66
Frais d'acquisition des immeubles	8 996 193,24
Commission de souscription	12 951 548,34
Valeur de reconstitution*	159 878 516,24
Valeur de reconstitution ramenée à une part	260,74

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

VI - 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 Eurofoncière 2, bénéficie 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 premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

VII - EXPERTS IMMOBILIERS

Corrélativement aux modifications apportées par la nouvelle législation, nous vous proposons de renouveler pour 5 ans (au lieu de 4 ans auparavant), soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes 2018, le mandat d'expert immobilier de la société Crédit Foncier Expertise, expirant à l'issue de la présente assemblée générale.

VIII - MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- Monsieur Hervé ROPARS ;
- Monsieur Gilbert LAFAGE ;
- Monsieur Alain LE BRIS ;
- Monsieur Jean-Noël ROUL ;

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2014.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à la nomination de quatre nouveaux membres qui seront élus pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

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

Jean-Luc BRONSART - 59 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.

Marcel CHASSAGNARD - 64 ans

Détenant 90 parts

Demeurant : 1, rue Jules Simon - 92100 Boulogne-Billancourt

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, retraité du secteur parapétrolier, membre de l'Institut Français des Administrateurs et consultant indépendant en gestion patrimoniale d'assistance aux entreprises.

Philippe Georges DESCHAMPS - 54 ans

Détenant 80 parts

Demeurant : 541, avenue de l'Arc-en-ciel - Résidence Le Tétras-Lyre A2 - 73700 Bourg Saint-Maurice

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

Guy LACAZE - 63 ans

Détenant 5 parts

Demeurant : 33, rue Orfila - 75020 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur immobilier en charge de l'annexe environnementale et économie d'énergie.

Gilbert LAFAGE - 75 ans

Détenant 78 parts

Demeurant : 21, rue du Docteur Derieux - 47300 Villeneuve-sur-Lot

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commerçant retraité.

Membre sortant.

Alain LE BRIS - 67 ans

Détenant 6 215 parts

Demeurant : 20 impasse cour de Vildé - 22100 Quevert

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : pharmacien retraité.

Membre sortant.

François NETTER - 63 ans

Détenant 20 parts

Demeurant : 46, boulevard Émile Augier - 75116 Paris

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien Président d'une société immobilière cotée, conseil en stratégie d'entreprises.

Georges PUIPIER - 68 ans

Détenant 1 part

Demeurant : 33c, chemin de Marandon - 42000 Saint-Étienne

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien directeur d'exploitation commerciale d'un groupe bancaire.

T ableaux complétant le rapport de la société de gestion

1. ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre (euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾ (euros)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (euros)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾ (euros)
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
2013	93 816 540,00		613 180	3 200	55 379,52	252,00

(1) Pour la période courant du 1^{er} juillet 2012 au 31 décembre 2013.

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

2. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	14,04	14,04	13,32	12,00	11,40
dont distribution de report à nouveau (en %)		7,26%	20,65%	5,42%	
dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,57%	5,57%	5,29%	4,76%	4,52%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	5,23	3,37	0,75	0,07	0,73

(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 (euros HT) ⁽¹⁾
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
2013	2 747	0,44%	3 mois	14 182	

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

4. ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Libellés	2009		2010		2011		2012		2013	
	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu	Montant (euros)	% du total du revenu
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,32	98,58	16,28	96,79	14,69	97,87	16,05	99,25	16,38	96,73
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,26	1,38	0,14	0,83	0,19	1,27	0,03	0,21	0,01	0,05
Produits divers	0,01	0,04	0,40	2,38	0,13	0,87	0,09	0,54	0,55	3,22
TOTAL DES REVENUS	18,59	100,00	16,82	100,00	15,01	100,00	16,17	100,00	16,94	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,80	9,69	1,63	9,69	1,40	9,33	1,51	9,31	1,58	9,33
Autres frais de gestion*	0,33	1,79	0,25	1,49	0,22	1,47	0,32	2,00	0,46	2,71
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,57	0,11	0,65	0,15	1,00	0,11	0,65	0,11	0,66
Charges immobilières non récupérées	0,73	3,95	1,04	6,18	1,50	9,99	1,58	9,79	1,63	9,63
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	2,97	16,00	3,03	18,01	3,27	21,79	3,52	21,75	3,78	22,34
Amortissements nets										
- patrimoine	0,26	1,39			0,29	1,93				
- autres (charges à étaler)	(0,01)	(0,08)	0,26	1,55			0,42	2,61	0,42	2,45
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,63	3,41	0,51	3,03	0,93	6,20	0,89	5,48	0,59	3,48
- dotation nette aux autres provisions**	0,27	1,47			(0,06)	(0,40)			0,09	0,51
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	1,15	6,19	0,77	4,58	1,17	7,73	1,31	8,08	1,10	6,44
TOTAL DES CHARGES	4,12	22,20	3,80	22,59	4,44	29,51	4,83	29,84	4,88	28,78
RÉSULTAT	14,47	77,80	13,02	77,41	10,57	70,49	11,35	70,16	12,06	71,22
Variation du report à nouveau	0,42	2,24	(1,02)	(6,06)	(2,75)	(18,32)	(0,65)	(4,02)	0,66	3,88
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,04	75,56	14,04	83,47	13,32	88,74	12,00	74,19	11,40	67,34
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,97	75,18	14,00	83,23	13,25	88,27	12,00	74,19	11,40	67,34

* 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 (euros)

	Total au 31/12/2012*	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	126 673 822,71	321,12	126 674 143,83
Cessions d'immeubles	16 326 143,42	5 492 877,79	21 819 021,21
Plus et moins-values sur cessions	(2 415 136,84)	(1 004 890,92)	(3 420 027,76)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 456 290,55)	48 456,78	(11 407 833,77)
Achats d'immeubles	(140 471 516,60)	(1 498 469,53)	(141 969 986,13)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(11 342 977,86)	3 038 295,24	(8 304 682,62)

* 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 Eurofoncière 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 2013 :

REVENU FONCIER	(euros)
Revenu brut	10 580 611
Autres charges déductibles	4 168 968
Revenu net	6 411 643
Soit par part pleine jouissance	10,46
REVENU FINANCIER	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement libératoire	Néant

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	6 948 249,62
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	246 411,89
Résultat fiscal	6 701 837,73
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	6 948 249,62
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 948 249,62

* Plus ou moins-values comptables comprises.

7. INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2013, 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		146 350,34						146 350,34*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		146 350,34						146 350,34
Échéances au 31/12/2012								
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

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

Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire

Pour répondre aux objectifs européens (AIFM*) et adapter les SCPI aux contraintes de marché actuelles, des modifications ont été apportées aux modalités de fonctionnement de ces dernières dans le Code monétaire et financier et le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Les nouvelles règles mises en place notamment pour protéger les épargnants doivent être respectées par la société de gestion et les SCPI au plus tard le 22 juillet 2014 ce qui implique une mise en conformité des supports de communication de votre SCPI et notamment les statuts (1) et note d'information.

Nous vous avons donc réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes la mise en conformité des statuts de votre société avec ces nouvelles dispositions législatives et réglementaires et compte tenu des caractéristiques qui lui sont propres.

Afin que vous puissiez appréhender toutes les modifications apportées aux statuts, nous joignons au présent rapport le projet des statuts faisant apparaître les modifications.

Par ailleurs, à l'occasion de cette même assemblée générale, nous vous proposons d'élargir la politique d'investissement de votre SCPI pour lui permettre de réaliser à titre accessoire des investissements dans des États membres de l'Union européenne (2).

1. PRINCIPALES MODIFICATIONS STATUTAIRES

La directive AIFM*

Désignation d'un dépositaire

Comme annoncé lors de l'assemblée générale annuelle de 2013, un dépositaire doit désormais être nommé pour votre SCPI.

Suite à un appel d'offre, la société CACEIS Bank France a été retenue. Le montant de sa prestation dépend du nombre d'actifs détenus par la SCPI ainsi que de sa valeur de réalisation. Le coût estimatif annuel de sa mission est estimé à 0,03 euro par part, mais la SCPI ne supportera aucun frais la première année.

Afin de prendre en compte ce nouvel acteur de la gestion des SCPI, nous vous proposons de l'intégrer dans les statuts au même titre que le commissaire aux comptes, et ainsi ajouter un nouvel article, à savoir :

“Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.”

Aménagements des dispositions applicables aux SCPI

Élargissement de l'objet social et adaptation de la politique d'investissement aux nouvelles possibilités issues de la réglementation

Du fait de l'assouplissement des règles législatives et réglementaires applicables en matière d'investissement, les SCPI peuvent désormais détenir des immeubles directement ou indirectement par le biais de sociétés répondant à des critères définis par les textes. Elles peuvent également faire construire des immeubles en vue de les louer.

Nous vous proposons donc, comme les textes l'autorisent dorénavant, d'élargir l'objet social de la société en modifiant l'article II des statuts ainsi qu'il suit :

“Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de sa gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.”

Les modifications qui précèdent, si elles sont approuvées par l'assemblée, seront également retranscrites dans la politique d'investissement de la SCPI mentionnée dans la note d'information.

L'endettement

L'assemblée générale de 2013 avait voté l'insertion dans les statuts de la possibilité pour la société de gestion, au nom de la SCPI, de 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.

Du fait de la possibilité offerte aux SCPI de pouvoir réaliser des investissements directement ou indirectement et ainsi de détenir des parts de sociétés, les dispositions du Code monétaire et financier ont précisé que :

- le ratio d'endettement de la SCPI devra prendre en compte l'endettement des sociétés mentionnées à l'article 2° I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dans lesquelles elle détiendrait des parts ;
- la société de gestion peut consentir au nom et pour le compte de la SCPI des avances en comptes courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social ;
- la société de gestion peut consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier au nom et pour le compte de la société.

Ainsi, nous vous proposons de modifier les statuts en conséquence.

Assouplissement en matière de gestion d'actifs

La loi a supprimé l'obligation de recueillir l'autorisation de l'assemblée générale préalablement à toute cession. Ainsi, il vous est proposé de prendre acte de cette modification de la législation dans les statuts. Votre société de gestion continuera à vous faire état des opérations de cession réalisées au cours de l'exercice.

Nous vous proposons donc de modifier les statuts afin de les adapter aux dispositions dorénavant applicables aux SCPI.

La gestion du passif

Les nouveaux textes applicables aux SCPI visent à simplifier la gestion de la SCPI notamment au travers des modifications suivantes :

- suppression de l'obligation d'avoir investi les ¾ au moins du montant de la collecte nette des 12 derniers mois pour créer des parts nouvelles ;
- en cas de suppression de la variabilité :
 - il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant depuis plus de trois mois sur le registre prévu par la réglementation pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs ;
 - l'instauration d'un délai de validité d'un ordre de vente d'une année avec une obligation d'information préalable à la charge de la société de gestion et une prorogation/renouvellement (sans perte de place dans la priorité d'exécution) possible à la demande expresse de l'associé.

*Alternative Investment Fund Managers.

L'affichage des commissions

Dans un souci de transparence, le règlement général de l'AMF a modifié la nature et la présentation de la rémunération de la société de gestion. Ainsi, nous vous proposons que les rémunérations afférentes d'une part aux acquisitions ou aux cessions et d'autre part au suivi et au pilotage des travaux, qui étaient jusqu'ici fixées dans le cadre d'une convention réglementée approuvée par l'assemblée générale annuellement, soient désormais intégrées dans les statuts sans que le taux ou l'assiette ne soient modifiés.

L'article XVIII des statuts serait alors complété par deux nouveaux paragraphes comme suit :

“4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% hors taxes maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- à 1,25% hors taxes maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la société de gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% hors taxes maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés.”

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les évaluateurs immobiliers

La durée des fonctions de l'évaluateur est dorénavant de cinq ans au lieu de quatre ans.

La convention conclue avec l'expert immobilier arrivant à son terme, la nouvelle convention qui sera alors conclue à l'issue de la présente assemblée générale le sera pour une durée de cinq ans.

Possibilité de diffuser les documents d'information par “télécommunication électronique”

La communication avec les associés s'adapte aux nouvelles technologies. Ainsi les associés qui en feront la demande pourront demander à recevoir tous les documents contractuels, y compris ceux relatifs aux assemblées générales par internet, les autres continueront à recevoir des documents par courrier. Cette modification pourrait permettre à la SCPI de faire des économies.

Cette modalité de communication sera intégrée dans les statuts.

2. ELARGISSEMENT DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT (MODIFICATION NON LIÉE À AIFM)

Parallèlement aux adaptations législatives et réglementaires et dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous soumettons à votre approbation la possibilité d'élargir à titre accessoire la politique d'investissement hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union européenne.

Cet élargissement géographique poursuit essentiellement une logique de diversification de la politique d'investissement.

En se tournant vers d'autres pays que la France mais toujours en Europe, votre SCPI pourra bénéficier d'un choix plus large en termes d'agglomérations et d'actifs pouvant répondre aux caractéristiques fondamentales recherchées pour investir.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs “situés en France et dans des États de l'Union européenne”.

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

Le société de gestion.

Rapport du conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013. 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 dont la totalité a permis de compenser les demandes de retrait. Compte tenu de ce ralentissement de la collecte et du nombre de parts en attente de retrait, aucune part nouvelle n'a été créée.

Au 31 décembre 2013, le capital effectif était stable à 93 816 540 euros et la SCPI comptait 14 182 parts en attente de retrait. Par conséquent, le conseil de surveillance, sur proposition de la société de gestion, a décidé de doter le fonds de remboursement et proposer un prix de 203 euros par part aux associés sortant.

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 5 288 639 euros hors droits, les quatre arbitrages de l'exercice ont permis à la SCPI de se séparer de deux actifs vacants à Sevran et Saint-Ouen et de deux actifs vieillissant à Toulouse (Central Park 1) et Bruges (Grand Angle).

Aucun investissement n'a été réalisé sur la période.

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 en début d'année, par la vacance de certains actifs importants. Cependant, dans un contexte économique compliqué et incertain, les actifs de la rue de la Condamine à Paris, de Nice et Vélizy ont été reloués.

Les taux d'occupation financier et physique, qui s'établissent respectivement à 86,9% et 85,4% ne reflètent pas l'activité locative importante de l'exercice.

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 145 099 890,95 euros, présentant, à périmètre constant, une légère progression de la valeur de réalisation de 0,38%. 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 26 février 2014 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 7 390 123,04 euros, soit 12,06 euros pour une part. Compte tenu de ce résultat, il a été décidé de fixer le montant de la distribution à 11,40 euros.

Pour 2014, les prévisions effectuées traduisent une légère diminution du bénéfice de la SCPI et un résultat par part estimé à 11,75 euros, en retrait de 1% par rapport à 2013. Il est néanmoins prévu de maintenir la distribution par part au montant de 11,40 euros, ce qui permettra de continuer la reconstitution du report à nouveau tout en maintenant le niveau du taux de distribution à 4,52%.

5. CONVENTIONS

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 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, rendues nécessaires suite à la transposition en droit français de la directive AIFM, et relatives notamment à l'élargissement de l'objet social et de la politique d'investissement de la SCPI, la désignation statutaire d'un dépositaire et l'harmonisation des statuts avec la réglementation en vigueur.

Après avoir exposé les nouveaux moyens dont elle dispose en Europe, notre société de gestion nous a montré tout l'intérêt que pourrait procurer pour notre SCPI l'élargissement géographique de nos investissements immobiliers.

Ces nouvelles opportunités nous paraissent pouvoir être des atouts supplémentaires et bénéfiques que l'on souhaite vous voir également partager.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 26 février 2014 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 la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2013 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 93 816 540 euros et un bénéfice net de 7 390 123,04 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 7 390 123,04 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 43 050,48 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 7 433 173,52 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 6 987 020,10 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 446 153,42 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 2013, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 112 292 435,72 euros, soit 183,13 euros par part ;
- valeur de réalisation : 137 930 774,66 euros, soit 224,94 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 159 878 516,24 euros, soit 260,74 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter, au cours d'un exercice, le fonds de remboursement dans la limite 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 2014.

SIXIÈME 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.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2013 à 20 842,00 euros, soit 0,06 euro par part.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Hervé ROPARS ;
- Gilbert LAFAGE ;
- Alain LE BRIS ;
- Jean-Noël ROUL.

HUITIÈME 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 2017 appelée à statuer sur les comptes de 2016 : (les quatre associés candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix).

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale renouvelle le mandat du cabinet CB Richard Ellis en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI. Son mandat, d'une durée de 5 ans, viendra à expiration à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

DIXIÈME 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide d'appliquer à la société, les possibilités offertes par la loi et de modifier en conséquence l'article II des statuts tel que suit :

"Article II - Objet

La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L.214-114 du Code monétaire et financier."

Compte tenu de cette modification, l'assemblée générale extraordinaire autorise la société de gestion à modifier concomitamment la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information pour y ajouter la possibilité de détention d'actifs immobiliers directement ou indirectement.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article XVIII des statuts en y insérant deux paragraphes, comme suit :

"4. Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des acquisitions ou des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale :

- à 1,25% HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé ;
- à 1,25% HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions, la rémunération correspondante à cette mission d'investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion en application du point 2 ci-dessus.

5. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier calculée sur le montant des travaux effectués.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission de suivi et de pilotage des travaux, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier égale à 3% HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés."

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu des dispositions applicables aux SCPI, décide d'adopter un nouvel article dans les statuts de la société tel que suit :

"Article XXII - Dépositaire

Le Dépositaire s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la Société de Gestion. Il prend, le cas échéant, toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion et compte tenu notamment des évolutions réglementaires et des résolutions qui précèdent, approuve les statuts modifiés, article par article et dans leur intégralité, tels qu'ils figurent en annexe du présent procès-verbal et prend acte que la société de gestion modifiera corrélativement la note d'information afin de la mettre en conformité avec les statuts et les évolutions législatives et réglementaires.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la zone d'investissement aux États de l'Union européenne.

En conséquence, la mention suivante "et dans des États de l'Union européenne" sera intégrée à la fin de la première phrase du premier paragraphe de la "Politique d'investissement de la SCPI", mentionnée dans la note d'information.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 2013 (euros)

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	120 792 730,35	145 099 890,95	124 928 108,48	148 390 233,23
Terrains et constructions	120 150 964,93	145 099 890,95	118 560 123,49	142 750 233,23
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours			5 585 249,70	5 640 000,00
Autres immobilisations locatives	641 765,42		782 735,29	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 331 178,34)		(1 104 848,64)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 331 178,34)		(1 104 848,64)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	119 461 552,01	145 099 890,95	123 823 259,84	148 390 233,23
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	132 293,26	132 293,26	140 329,46	140 329,46
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	132 293,26	132 293,26	140 329,46	140 329,46
Créances	2 285 108,00	2 285 108,00	2 267 908,03	2 267 908,03
Locataires et comptes rattachés	1 141 659,26	1 141 659,26	644 079,94	644 079,94
Provisions pour dépréciation des créances	(312 474,35)	(312 474,35)	(260 021,77)	(260 021,77)
Créances fiscales et sociales	770 611,16	770 611,16	1 242 165,43	1 242 165,43
Fournisseurs et comptes rattachés	434 729,66	434 729,66	375 133,62	375 133,62
Autres créances	250 582,27	250 582,27	266 550,81	266 550,81
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	1 985 759,23	1 985 759,23	823 399,99	823 399,99
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 985 759,23	1 985 759,23	823 399,99	823 399,99
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(11 578 525,38)	(11 578 525,38)	(14 212 365,10)	(14 212 365,10)
Dettes financières	(6 794 605,54)	(6 794 605,54)	(3 485 491,57)	(3 485 491,57)
Dettes d'exploitation	(1 591 666,20)	(1 591 666,20)	(1 625 830,05)	(1 625 830,05)
Dettes diverses	(3 192 253,64)	(3 192 253,64)	(9 101 043,48)	(9 101 043,48)
TOTAL II	(7 175 364,89)	(7 175 364,89)	(10 980 727,62)	(10 980 727,62)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	6 248,60	6 248,60	2 913,58	2 913,58
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	6 248,60	6 248,60	2 913,58	2 913,58
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	112 292 435,72		112 845 445,80	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		137 930 774,66		137 412 419,19

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

■ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2013 (euros) ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2012	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	93 816 540,00			93 816 540,00
Capital souscrit	93 816 540,00			93 816 540,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	21 400 589,59		48 777,90	21 449 367,49
Prime d'émission	32 809 667,96		321,12	32 809 989,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 409 078,37)		48 456,78	(11 360 621,59)
Écarts 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)
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(2 415 136,84)		(1 004 890,92)	(3 420 027,76)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	442 324,14	(399 273,66)		43 050,48
Résultat de l'exercice	(399 273,66)	399 273,66	403 102,94	403 102,94
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	6 951 151,64	(6 951 151,64)	7 390 123,04	7 390 123,04
Acompte sur distribution	(7 350 425,30)	7 350 425,30	(6 987 020,10)	(6 987 020,10)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	112 845 445,80		(553 010,08)	112 292 435,72

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013 (euros)

Charges	31/12/2013	31/12/2012
CHARGES IMMOBILIÈRES	4 382 015,59	3 707 781,56
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 972 067,12	2 405 897,42
Charges d'entretien du patrimoine locatif	68 373,78	64 447,94
Grosses réparations et travaux exceptionnels	134 636,22	234 636,05
Charges immobilières non récupérables	1 206 938,47	1 002 800,15
Charges locatives non récupérables	269 880,67	131 182,22
Charges locatives sur locaux vacants	411 538,16	676 064,70
Autres charges immobilières non récupérables	525 519,64	195 553,23
CHARGES D'EXPLOITATION	1 996 336,77	2 213 165,20
Diverses charges d'exploitation	1 190 546,72	1 255 219,53
Rémunération de la société de gestion	968 604,91	922 658,09
Honoraires	39 617,72	70 970,44
Autres services extérieurs	48 464,53	64 679,65
Impôts, taxes et versements assimilés	11 408,60	13 541,71
Autres charges	122 450,96	183 369,64
Dotations aux amortissements d'exploitation	252 699,04	323 049,01
Dotations aux provisions d'exploitation	553 091,01	634 896,66
Provisions pour créances douteuses	192 125,09	91 904,22
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	360 965,92	542 992,44
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	79 756,55	46 136,59
CHARGES EXCEPTIONNELLES	9,89	3 243,49
TOTAL DES CHARGES	6 458 118,80	5 970 326,84
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (BÉNÉFICE)	7 390 123,04	6 951 151,64
TOTAL GÉNÉRAL	13 848 241,84	12 921 478,48

Produits	31/12/2013	31/12/2012
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	13 320 893,41	12 202 441,19
Produits de l'activité immobilière	13 008 518,85	12 238 782,63
Loyers	10 036 451,73	9 832 885,21
Charges facturées	2 972 067,12	2 405 897,42
Produits des activités annexes	312 374,56	(36 341,44)
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	500 026,33	608 412,70
Reprises d'amortissements d'exploitation	(2 005,31)	64 460,80
Reprises de provisions d'exploitation	274 308,73	327 321,34
Provisions pour créances douteuses	139 672,51	92 685,29
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	134 636,22	234 636,05
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	227 722,91	216 630,56
PRODUITS FINANCIERS	5 077,77	20 858,62
Produits financiers	5 077,77	20 858,62
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	22 244,33	89 765,97
Produits exceptionnels	22 244,33	89 765,97
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	13 848 241,84	12 921 478,48

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.

A. 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.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en "immobilisation en cours" pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

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'acquitter, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement.

Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

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.214-109 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

Les provisions pour grosses réparations sont constituées.

A compter du 1^{er} Janvier 2003, la dotation aux grosses réparations est déterminée par la mise en oeuvre 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 5% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

Au 31 décembre 2013, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 331 178,34 euros.

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 968 604,91 euros HT.

Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion

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 31 décembre 2013 la ligne de crédit n'est plus que de 5 000 000 euros.

Au cours de l'exercice 2013, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :

- SAINT-OUEN - 51/53 Bd Biron ;
- BRUGES - Le Grand Angle ;
- TOULOUSE - Central Park 1 ;
- SEVRAN - Salvador Allende.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS (euros)

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	90 533 960,00	101 426 413,55	89 028 888,26	99 381 561,73
Locaux d'activité	3 589 135,19	3 371 754,93	3 824 615,53	3 331 656,83
Commerces	17 060 658,37	31 198 625,25	16 880 378,20	30 928 860,71
Entrepôts	9 608 976,79	9 103 097,22	9 608 976,79	9 108 153,96
TOTAL	120 792 730,35	145 099 890,95	119 342 858,78	142 750 233,23
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	120 792 730,35	145 099 890,95	124 928 108,48	148 390 233,23

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde terrains et constructions au 31-12-2012	118 560 123,49
Acquisitions	5 698 241,10
TOULOUSE - 9, rue Alain Fournier	5 698 241,10
Cessions	(5 488 877,79)
SAINT-OUEN - 51/53 boulevard Biron	(3 190 000,00)
BRUGES - Le Grand Angle	(1 636 540,20)
TOULOUSE - Central Park 1	(426 857,25)
SEVRAN - rue Salvador Allende	(235 480,34)
Travaux de restructuration	1 385 478,13
PARIS - 73/75 rue La Condamine	1 204 267,53
SAINT-JULIEN LES VILLAS - Marques Avenue	180 300,60
PARIS - 118 rue de Vaugirard	910,00
Acquisitions de climatisations	
Renouvellements de climatisations existantes	531 427,50
Sorties de climatisations (renouvellements)	(531 427,50)
Autres variations	(4 000,00)
Solde terrains et constructions au 31/12/2013	120 150 964,93

Agencements, aménagements, installations

Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2012	3 052 879,41
Nouveaux agencements	21 852,45
Agencements, aménagements et installations en cours	89 392,72
Cessions d'agencements de l'exercice	(224 071,38)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	
Solde agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	2 940 053,20

Amortissements des agencements, aménagement, installations

Solde des amortissements des agencements au 31/12/2012	(2 270 144,12)
Dotations de l'exercice	254 704,35
Reprises de l'exercice	(282 848,01)
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013	(2 298 287,78)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013	641 765,42

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations en cours

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2012	5 585 249,70
Acquisitions de VEFA	
VEFA livrées au cours de l'exercice	(5 585 249,70)
TOULOUSE-9 RUE ALAIN FOURNIE	(5 585 249,70)
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2012	140 329,46
Fonds de roulement versés aux syndicis	6287,68
Fonds de roulement restitués par les syndicis	(14 323,87)
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	132 293,26

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2012	Compte à compte 2013*	Dotations 2013	Montant des amortissements au 31/12/2013
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 270 144,12	(282 848,01)	254 704,35	2 298 287,78

* 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 31/12/2012	Augmentation des charges à étaler 2013	Compte à compte 2013	Dotations 2013	Montant des charges à étaler au 31/12/2013
Frais d'acquisition des immobilisations		(2 005,31)		2 005,31	
TOTAL		(2 005,31)		2 005,31	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31/12/2012	Dotations 2013	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2013
Pour grosses réparations	1 104 848,64	360 965,92	134 636,22	1 331 178,34
Pour créances douteuses	260 021,77	192 125,09	139 672,51	312 474,35
TOTAL	1 364 870,41	553 091,01	274 308,73	1 643 652,69

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Néant

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2012	6 951 151,64
Report à nouveau 2012	442 324,14
TOTAL DISTRIBUABLE	7 393 475,78
Distribution 2012	7 350 425,30
Reconstitution du report à nouveau*	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	43 050,48

* 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	65 644,98
Locataires et comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	536 648,66
Intérêts courus à payer	8 215,66
TOTAL	610 509,30

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	287 064,53
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	287 064,53

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	675 570,74
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	466 088,52
TOTAL	1 141 659,26

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	4,84
Diverses régularisations de comptes	5,05
TOTAL	9,89

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	1 664,90
Soldes sur locataires partis	20 574,64
Diverses régularisations de comptes	4,79
TOTAL	22 244,33

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Néant

■ ENGAGEMENTS DONNÉS OU RECUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	391 689,35
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	14 415,32

■ 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)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
33520 BRUGES ZI Bruges	07/06/1996	100,00%	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
78990 ÉLANCOURT Rond Point de l'Épine des Champs	01/03/2004	100,00%	1 204,40	1 899 780,00		1 899 780,00	1 899 780,00
93270 SEVRAN Rue Salvador Allende	15/12/1988	100,00%	896,00	876 344,58		876 344,58	1 111 824,92
TOTAL ACTIVITÉS			3 900,40	3 589 135,19		3 589 135,19	3 824 615,53

Bureaux

06000 NICE 39 boulevard Dubouchage	01/06/1996	100,00%	545,00	717 458,11		717 458,11	717 458,11
13100 AIX-EN-PROVENCE 105 rue René Descartes	02/09/2004	100,00%	2 845,80	4 008 350,00		4 008 350,00	4 008 350,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Activite la Beauvalle	04/07/1994	100,00%	1 126,80	1 351 917,88	4 038,62	1 355 956,50	1 356 312,84
13100 AIX-EN-PROVENCE 970 rue René Descartes	17/06/2005	100,00%	2 731,90	4 428 875,00		4 428 875,00	4 428 875,00
31000 TOULOUSE 57 boulevard de l'Embouchure	07/06/1996	100,00%					429 313,36
31300 TOULOUSE Rue Alain Fournie	19/07/2012	30,00%	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 585 249,70
31700 BLAGNAC Avenue Normandie Niemen	16/05/2003	100,00%	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
33000 BORDEAUX 221 avenue E. Counord	24/10/2000	100,00%	1 305,35	1 653 919,39		1 653 919,39	1 653 919,39
33000 BORDEAUX 202 rue d'Ornano	16/04/1989	100,00%	2 081,73	2 491 883,91	513 868,04	3 005 751,95	3 036 051,17
33000 BORDEAUX 181-183 cours du Medoc	19/03/1998	40,00%	428,80	521 285,51	85 492,72	606 778,23	521 285,51
33520 BRUGES 2 avenue de Chavailles	22/06/1992	100,00%					1 636 540,20
34000 MONTPELLIER 1025 rue Henri Becquerel	20/06/1994	100,00%	795,47	914 999,00	152 144,12	1 067 143,12	1 067 143,12
35100 RENNES 18 rue Henri Freville	07/06/1996	100,00%	906,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
37000 TOURS 46 rue Rempart	20/12/1982	100,00%	575,00	464 715,67		464 715,67	464 715,67
44000 NANTES Route de Paris	30/09/1991	100,00%	705,00	724 871,73		724 871,73	724 871,73
44700 ORVAULT Le Cardo - 4 rue Wattman	06/07/2000	100,00%	1 228,57	1 445 911,09		1 445 911,09	1 445 911,09
44800 SAINT HERBLAIN 1109 avenue Jacques Cartier	09/08/1994	100,00%	1 124,41	960 428,81	7 147,48	967 576,29	979 481,47
54500 VANDOEUVRE LES NANCY 5 avenue de la Forêt de la Reine	06/09/1991	100,00%	743,11	798 375,50		798 375,50	798 375,50
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	17,00%	159,00	305 178,74		305 178,74	305 178,74
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	17,00%	556,58	1 074 118,30	3 702,53	1 077 820,83	1 080 564,30
59290 WASQUEHAL Quartier de la Pilaterie	29/02/2008	17,00%	249,05	412 264,96	5 333,94	417 598,90	420 650,44
69500 BRON Zac du Chêne - 1 rue Edison	28/10/1993	100,00%	1 130,00	1 615 426,01	121 968,62	1 737 394,63	1 767 270,52
75004 PARIS 8-10 rue de Renard	30/07/2008	10,00%	750,63	4 237 300,00		4 237 300,00	4 237 300,00
75006 PARIS 118 rue de Vaugirard	07/06/1996	100,00%	464,00	1 187 255,18	79 432,27	1 266 687,45	1 267 709,90
75008 PARIS 88 rue de Courcelles	24/05/1985	100,00%	197,87	415 206,85		415 206,85	415 206,85

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (Suite)

Bureaux (Suite)	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
75008 PARIS 49-51 rue de Ponthieu	23/12/1994	100,00%	604,00	1 468 541,38	208 872,03	1 677 413,41	1 726 784,98
75015 PARIS 13 rue Miollis	01/06/1996	100,00%	952,65	2 225 460,90	354 897,75	2 580 358,65	2 641 803,29
75017 PARIS Rue La Condamine	25/11/2005	25,00%	1 188,63	5 050 000,00	1 844 961,91	6 894 961,91	5 690 694,38
75018 PARIS 44 rue Duhesme	07/06/1996	100,00%	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
75020 PARIS 25 rue de la Plaine	25/03/1994	100,00%	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
76130 MONT SAINT-AIGNAN 11 rue Sakharov	30/09/1993	100,00%	1 003,54	1 087 113,94	257,81	1 087 371,75	1 089 802,19
77185 LOGNES 23 rue de la Maison Rouge	10/12/1986	100,00%	1 791,50	1 739 918,62	63 683,40	1 803 602,02	1 828 559,53
78140 VELIZY VILLACOUBLAY 18 rue Grange Dame Rose	03/10/2007	10,00%	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
78280 GUYANCOURT Boulevard des Chênes - Rue Boucher	26/11/1991	50,00%	918,90	2 135 582,06	7 891,49	2 143 473,55	2 152 991,35
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 102 avenue Edouard Vaillant	14/12/2011	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	07/09/2007	2,50%	442,90	3 300 000,00	3 900,00	3 303 900,00	3 300 000,00
93200 SAINT-DENIS Avenue du Président Wilson	22/12/2010	6,00%	1 459,44	7 200 000,00		7 200 000,00	7 200 000,00
93400 SAINT-OUEN 51-53 boulevard Biron	20/10/2006	100,00%					3 194 000,00
94700 MAISONS-ALFORT Le Confluent	15/06/2010	25,00%	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX			39 110,62	87 076 367,27	3 457 592,73	90 533 960,00	94 614 137,96

Commerces

10800 SAINT-JULIEN LES VILLAS Zac du Port Sec - Bât. C	01/06/1996	45,00%	1 126,80	699 423,71	197 837,31	897 261,02	716 960,42
13700 MARIIGNANE Le Moulin - Terrain	15/06/1988	100,00%					
13700 MARIIGNANE Lieu dit Le Moulin	01/06/1996	100,00%	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
21190 CORPEAU Route du Pont de Paris	27/12/2011	100,00%	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
34500 BEZIERS ZAC de Bastit	19/12/1988	100,00%	2 000,00	964 544,93		964 544,93	964 544,93
43190 TENCE RD 185	27/12/2011	100,00%	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
53000 LAVAL La Grivonnierie	29/12/1988	100,00%	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
75006 PARIS 121 boulevard Montparnasse	23/09/1997	100,00%	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03
75007 PARIS 42 avenue de la Motte Piquet	16/05/1984	100,00%	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
75015 PARIS 187 rue de Vaugirard	07/06/1996	100,00%	40,00	141 015,34		141 015,34	141 035,77
75016 PARIS 107 boulevard Murat	07/06/1996	100,00%	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83
75020 PARIS 139 rue des Pyrenees	07/06/1996	100,00%	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
92000 NANTERRE 77 rue Maurice Thorez	07/07/1987	100,00%	2 863,82	725 551,41		725 551,41	725 551,41
93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS Quartier Delteral	28/05/2008	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	197 837,31	17 060 658,37	16 880 378,20

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-part SCPI (%)	Surface (m ²)	I - Valeur d'acquisition ou d'apport (euros)	II - Travaux et Aménagement (euros)	I + II - Valeur comptable 2013 (euros)	Valeur comptable 2012 (euros)
Entrepôts							
33610 CESTAS ZAC du Pot au Vin	26/05/2011	100,00%	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE Avenue de l'Europe	07/06/1996	100,00%	1 457,97	326 976,79		326 976,79	326 976,79
92350 LE PLESSIS-ROBINSON 15 avenue Galilée	18/03/2008	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
TOTAL GÉNÉRAL			70 531,80	117 137 300,31	3 655 430,04	120 792 730,35	124 928 108,48

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2013

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 2013, 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 sondage 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 7 mai 2014

**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 2013

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

■ Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de 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 des arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS 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, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostif destructif amiante.

Les conventions du 2 novembre 2006 et du 30 décembre 2009 modifiées par les avenants du 5 juillet 2010 et du 19 juillet 2012 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 ;

.../...

- la gestion des sinistres multirisques, dommages-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 la grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2013 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 euro HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 euro 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.		47 207,60
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de dommages-ouvrage	Forfait annuel de 2200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1100 euros HT par sinistre 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.		2 204,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	Rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale	Rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnosics avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
	Au maximum 3 % HT du cout global TTC du chantier effectivement réalisé, auquel il faut rajouter les rémunérations suivantes :		63 427,91
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	200 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance en fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	2 459,75	
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC des prestations stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	3 360,00	4 350,00
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession ;	132 215,98	
Réinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ;		
Surinvestissement	• 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement.	(47 000,00)	
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension	Honoraire fixé à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux.	16 414,90	36 840,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	21,25	

■ 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.

■ Convention conclue avec la société de gestion

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 2013 s'élève à 968 604,91 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 2013 s'élève à 55 379,52 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2014

Le commissaire aux comptes Deloitte et Associés,
Jean-Pierre VERCAMER.



C4 0136 - © Photo : Fotolia - DR