

# Eurofoncière 2

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

# Eurofoncière 2

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2015

1	Avant-propos .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014 .....	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	16
5	Rapport du conseil de surveillance .....	19
6	Texte des résolutions .....	20
7	Comptes au 31 décembre 2014 .....	22
8	Annexe .....	26
9	Composition du patrimoine .....	32
10	Rapports du commissaire aux comptes .....	35





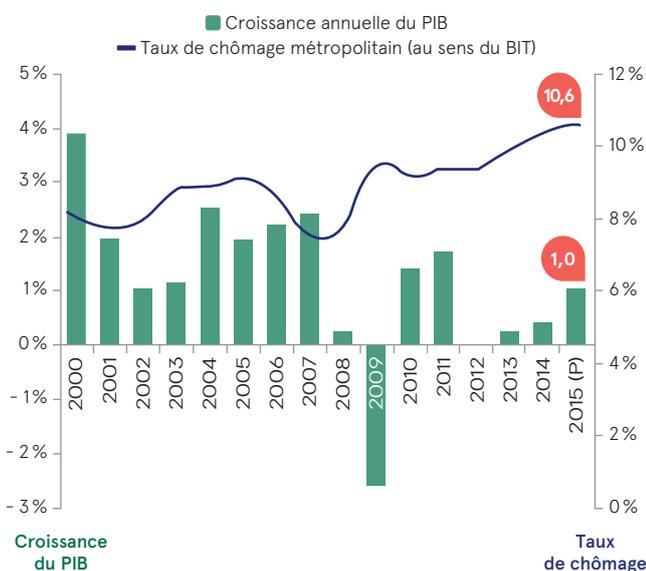
# AVANT-PROPOS

## Les SCPI d'immobilier d'entreprise de la Française Real Estate Managers dans leur environnement économique

### L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. À l'exception du 3<sup>ème</sup> trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étale tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1% au 4<sup>ème</sup> trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

#### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, février 2015.

L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, Le S&P500 enregistre en 2014 une 6<sup>ème</sup> année de hausse consécutive, soit +23% par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

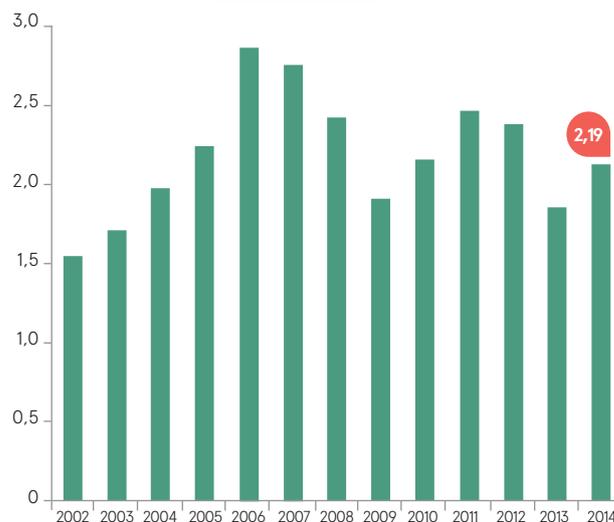
Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étale, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points. Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11% contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

### L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2014

#### Le marché locatif des bureaux : des améliorations à confirmer

Après un 3<sup>ème</sup> trimestre très décevant, le marché locatif des bureaux en Île-de-France a montré un net regain d'activité au cours des trois derniers mois de l'année. Les transactions locatives affichent ainsi en rebond sensible au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014, de 10 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 et même de 54 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2014. Sur l'ensemble de l'année 2014, la demande placée progresse également de manière soutenue, de 13 % pour un volume de 2,12 millions de m<sup>2</sup> commercialisés, se rapprochant ainsi de sa moyenne de long terme. Les volumes commercialisés ont été portés notamment par des transactions de grande taille à La Défense, dont le marché s'est animé depuis le milieu de l'année, et par des opérations de plus petite taille dans Paris.

#### ● Demande placée de bureaux en Île-de-France (millions de m<sup>2</sup>)

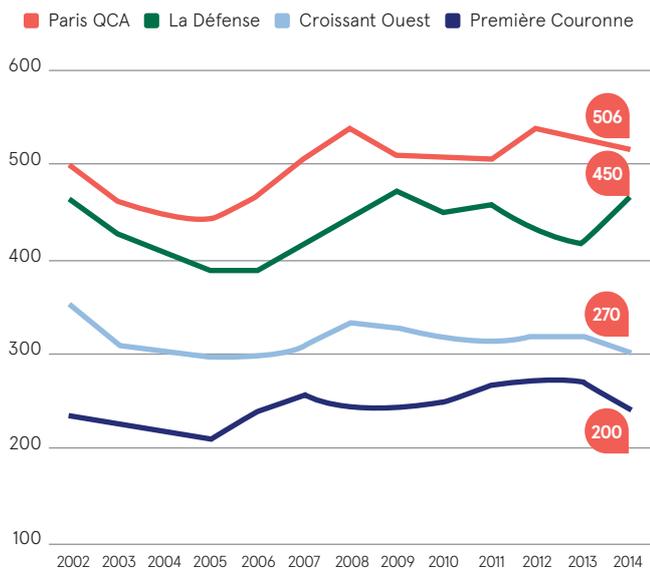


Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Pour autant, l'absorption nette de bureaux a été négative en fin d'année, pour la 2<sup>ème</sup> fois depuis 1990, c'est-à-dire que les surfaces libérées par les entreprises ont été plus importantes que celles prises à bail, reflétant l'atonie de la croissance française.

Le redémarrage à la hausse de l'offre, après le léger reflux observé au 3<sup>ème</sup> trimestre, illustre bien ce phénomène, en particulier dans Paris et en 2<sup>ème</sup> couronne. L'offre progresse ainsi de 3 % et dépasse à nouveau les 4 millions de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, pour un taux de vacance qui atteint désormais 7,6%. Il devrait se stabiliser au cours des prochains trimestres, les livraisons de bureaux neufs attendues en 2015 s'avérant relativement faibles, proches de 400 000 m<sup>2</sup>. Les valeurs locatives ont poursuivi leur tassement au 4<sup>ème</sup> trimestre, qu'il s'agisse du loyer « prime » ou du loyer moyen, tandis que les mesures d'accompagnement sont toujours largement usitées par les bailleurs, pour attirer ou conserver leurs locataires. Les revenus locatifs demeurent donc, globalement, orientés à la baisse.

## ● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (euro/m<sup>2</sup>/an)



Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Les dix principales métropoles régionales ont connu une année 2014 plus mitigée, marquée par une progression à la fois de l'offre et de la demande placée. Les commercialisations augmentent de près de 4 %, après le recul enregistré en 2012. 1100 000 m<sup>2</sup> ont été pris à bail sur l'ensemble de l'année, portés par 22 transactions de taille supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme souvent en régions, les transactions locatives ont été conditionnées par la disponibilité d'offres de qualité satisfaisante. L'offre a, elle aussi, augmenté en 2014, de 5 %, une progression comparable à celle enregistrée entre 2012 et 2013. Ainsi, la part des commercialisations dans des bureaux neufs passe de 38 % en 2013 à 40 % en 2014. Dans le même temps, l'offre neuve ne représente plus que 20 % des disponibilités totales contre 24 % en 2013, confirmant l'absorption très rapide des surfaces les plus qualitatives.

La résultante d'une offre et d'une demande en hausse est la stabilité des valeurs locatives. Après avoir dépassé la marque des 200 euros/m<sup>2</sup>/an en fin d'année 2013, le loyer moyen pour les bureaux neufs ou restructurés reste inchangé, à 207 euros/m<sup>2</sup>/an. Pour autant, la rareté d'offres neuves se manifeste par un loyer « prime » en très nette progression, de 13 %, à 300 euros/m<sup>2</sup>/an à Marseille.

### Le marché des commerces : les actifs « prime » toujours privilégiés par les enseignes et les investisseurs

Le marché français des commerces a attiré énormément de capitaux en 2014. Les acquisitions de commerces ont été, en effet, particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions au-dessus 500 millions d'euros, un volume en hausse de 90 % par rapport à l'année 2013. Leur part de marché dans le volume total passe ainsi de 23 % en 2013 à 29 % en 2014. Les centres commerciaux ont représenté à eux seuls 72 % des investissements en commerces, dont 78 % se sont concentrés sur quatre transactions très importantes. Les pieds d'immeuble, développant des surfaces moins importantes, pour un prix/m<sup>2</sup> traditionnellement très élevé, ont attiré 20 % des montants investis en commerces. Pour autant, la dichotomie entre les meilleurs emplacements et ceux plus secondaires perdure. Les investisseurs privilégient les biens à forte fréquentation et qui font, par conséquent, l'objet d'un intérêt accru de la part des enseignes, notamment internationales. Ainsi, les taux de rendement « prime » se contractent à nouveau en fin d'année 2014, de

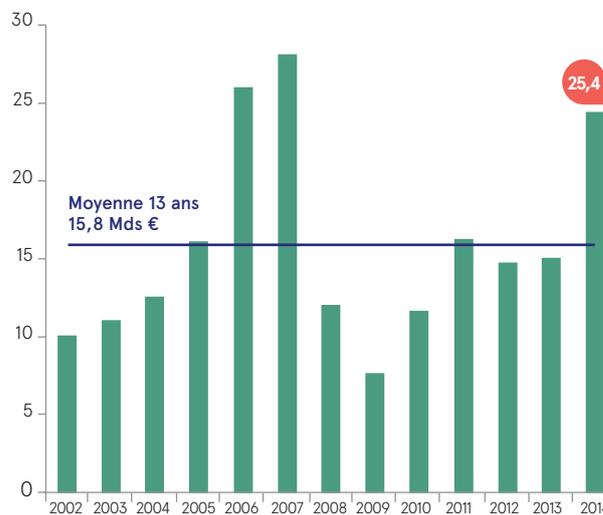
10 points de base pour l'ensemble des formats. Ils s'établissent à 3,80 % pour les pieds d'immeuble, à 4,30 % pour les centres commerciaux et à 5,40 % pour les parcs d'activité commerciale. Les actifs moins bien localisés voient leur taux de rendement se stabiliser, après plusieurs trimestres de hausse.

Les loyers reflètent la même divergence. Les meilleures localisations jouissent d'une demande très soutenue de la part des enseignes et voient leur loyer « prime » progresser encore, bien que plus faiblement au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014. L'intérêt des enseignes est tel que les artères proches des emplacements les plus fréquentés ont également enregistré des augmentations de loyers. Les zones secondaires, quant à elles, souffrent encore, le loyer moyen ayant reculé de 9 % sur l'ensemble de l'année 2014. Toutefois, les valeurs locatives semblent s'ajuster graduellement, même si des baisses localisées devraient encore intervenir. Elles ne devraient pas se stabiliser avant la fin de l'année 2015. La Loi Pinel, entrée récemment en vigueur, devrait réamorcer voire accélérer la hausse des loyers. Elle prévoit que les charges, dont s'acquittaient jusqu'à présent les locataires, seront désormais imputées aux bailleurs, induisant une perte sensible de leurs revenus. L'ensemble des loyers devrait ainsi augmenter nettement dans les prochaines années, mais sans effet sur les revenus locatifs nets.

### Le marché de l'investissement : toujours plus haut

Près de 25 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en 2014 sur l'ensemble du territoire, en deçà de 17 % seulement du volume record enregistré en 2007. Cette performance est d'autant plus remarquable qu'elle s'établit dans un contexte de recours à l'endettement nettement plus sélectif. Ce résultat marque un très net redémarrage de l'activité, qui progresse de près de 60 % par rapport à 2012 et 2013, soutenue par plusieurs transactions de grande taille, d'un montant supérieur à 200 millions d'euros. Leur part a représenté plus de la moitié du volume annuel, un niveau jamais recensé par le passé. De plus, les acquisitions de commerces ont été particulièrement nombreuses, atteignant près de 7 milliards d'euros du montant de l'année, avec cinq transactions dépassant 500 millions d'euros.

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



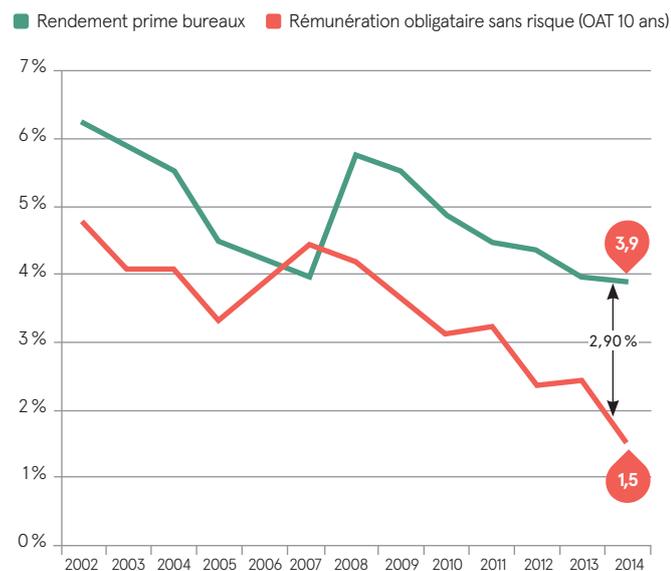
Source : Immostat - Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

## LES PERSPECTIVES 2015

Paris intramuros et la zone de marché tertiaire du Croissant Ouest ont attiré plus de la moitié des investissements, confirmant que la localisation des actifs demeure essentielle à leur bonne commercialisation et à la progression des valeurs locatives. Les Régions, quant à elles, ont représenté près d'un quart des engagements recensés en 2014, une part relativement constante en perspective historique.

Les taux de rendement « prime » subissent toujours une forte pression à la baisse sur l'ensemble des marchés, d'autant que la menace d'une remontée des taux sans risque semble écartée, au moins à court et à moyen terme, ceux-ci ayant même atteint un nouveau point bas en toute fin d'année. En régions, le taux « prime » atteint 5,40% au 31 décembre 2014, niveau supérieur de 30 points de base au plus bas atteint en 2007.

### Hiérarchie des taux de rendement



Source : Agence France Trésor, Pôle Etudes LF GREIM, janvier 2015.

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément : le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Dans ce contexte, l'absorption nette devrait revenir en territoire faiblement positif en 2015, la demande des utilisateurs progressant légèrement cette année. La baisse des loyers devrait ralentir graduellement, tandis que le loyer « prime » pourrait se stabiliser en toute fin d'année. Le marché de l'investissement, quant à lui, devrait atteindre des volumes proches de ceux enregistrés en 2014. Les taux « prime » devraient poursuivre leur contraction en 2015. Ceux observés pour les actifs plus secondaires baisseront plus nettement, réduisant ainsi l'écart entre les taux pour ces deux catégories. Compte tenu des évolutions de marché attendues, le maintien d'une prime de risque suffisante entre ces deux segments demeurera néanmoins indispensable et sa variation devra faire l'objet d'une attention toute particulière. Par ailleurs, la qualité de la localisation sera toujours privilégiée. À mesure que la reprise économique se raffermira, la propension des investisseurs à se positionner sur des actifs plus risqués devrait encore s'accroître courant 2015. La divergence entre les marchés de l'investissement et locatifs perdurera donc encore cette année, empêchant un redémarrage franc de l'activité. Ces tendances contraires devraient entraîner une stabilisation des valeurs vénales pour les meilleurs actifs dès fin 2015.



# FICHE D'IDENTITÉ Eurofoncière 2



- **Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable
- **Siège social**  
173 boulevard Haussmann  
75008 Paris
- **Date de création**  
24 mai 1982
- **N° 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 31/12/2014**  
91 178 667 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n°14-17 en date du 8 août 2014

## 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  
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

### Directoire

Xavier LEPINE, Président  
Patrick RIVIERE, Vice-Président  
Marc BERTRAND, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN

### Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président  
Groupe La Française  
Caisse Centrale du Crédit Mutuel  
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique  
et du Centre-Ouest  
Crédit Mutuel Arkéa  
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

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

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France - 1-3 place Valhubert - 75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

### Composition du conseil de surveillance :

Pierre BOUSSARD  
Noël COATMELLEC  
Bertrand de GELOES, Secrétaire  
Robert HERVE

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

Jean-Pierre POULHALEC  
Financière Étoile  
Alain FLOCH, président  
Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières, « CEOI- BIE »

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2016  
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

Marcel CHASSAGNARD  
Gilbert LAFAGE  
Alain LE BRIS  
François NETTER

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2017  
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2016.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019  
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014



## Introduction

L'année 2014 confirme le mouvement de reprise de la SCPI : la distribution reste inchangée à 11,40 euros par part, tout comme le prix de part à 252 euros. Cette stabilité est notamment le résultat d'une politique de cession d'actifs non stratégiques qui sera largement poursuivie en 2015.

Eurofoncière 2 a ainsi cédé 6 actifs pour un total de 4 179 m<sup>2</sup>, vacants à 72 %. Ces ventes ont concerné des immeubles vacants ou en passe de l'être et des bâtiments vieillissants, voire obsolètes, nécessitant d'importants travaux à la rentabilité aléatoire.

Le patrimoine de la SCPI s'est également modernisé avec l'acquisition de deux actifs emblématiques, idéalement situés et bénéficiant des nouvelles normes environnementales. Désormais autorisés par les nouvelles dispositions réglementaires, ces immeubles ont été acquis via des sociétés civiles immobilières (SCI), elles-mêmes investies dans des immeubles de grande taille (plus de 70 millions d'euros dans le cas d'Eurofoncière 2). Détenus à hauteur de 2,5 % par la SCPI, ces deux actifs sont situés aux portes de Paris. L'ensemble immobilier de bureaux *Panorama Seine* et *Dockside*, à Issy-les-Moulineaux, s'étend sur 10 021 m<sup>2</sup> et a été entièrement loué au groupe Sodexo pour son siège monde dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. L'actif le *Jazz*, à Boulogne-Billancourt, est également un immeuble de bureaux, de 7 529 m<sup>2</sup>. Il a été entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans.

Au 31 décembre, le patrimoine en exploitation s'élève à 65 740 m<sup>2</sup>.

L'activité locative en 2014 a été principalement consacrée aux relocations de surfaces vacantes dans une proportion des 2/3 des surfaces signées, et le solde a concerné le maintien en place des locataires via des renégociations et renouvellements de baux.

Les volumes locatifs traités ont été importants et équilibrés : les surfaces relouées ont représenté 10 800 m<sup>2</sup> et celles libérées près de 10 400 m<sup>2</sup>. Les surfaces vendues vides se sont élevées à 3 000 m<sup>2</sup> environ. Par conséquent, le stock de locaux vacants a diminué de plus 3 400 m<sup>2</sup> et s'est établi à 7 573 m<sup>2</sup>, soit un taux d'occupation physique de 88,5 % à fin décembre.

Le taux d'occupation financier s'établit à 87,5 % sur l'ensemble de l'année, en hausse par rapport à 2013.

Les locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2014 ont représenté 7 611 m<sup>2</sup>. Citons par exemple :

- Bioffice pour 1 305 m<sup>2</sup>, soit la totalité de l'immeuble *Ravezies* à Bordeaux, en mars ;
- 3 baux pour 1 060 m<sup>2</sup> dans l'immeuble *Horizon Sainte-Victoire* dans le parc de La Duranne à Aix-en-Provence ;
- Belvia Immobilier sur 795 m<sup>2</sup> dans l'immeuble *Le Maréchal*, rue d'Ornano à Bordeaux, en avril ;
- Transdev sur la totalité du bâtiment B5 dans le parc Héliopolis à Saint-Herblain, en juin ;
- Esprit pour 380 m<sup>2</sup> (45 % indivis) dans *Marque Avenue* à Saint-Julien les Villas, en octobre.

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir en place 2 locataires sur 2 029 m<sup>2</sup> dans l'immeuble *Horizon Sainte-Victoire* à Aix-en-Provence, celui de la rue de Vaugirard sur 464 m<sup>2</sup> à Paris 6<sup>ème</sup>, Spie Batignolles sur 1 247 m<sup>2</sup> à Orvault et Phone Web au 88 rue de Courcelles à Paris 8<sup>ème</sup>.

Le résultat de la SCPI a permis de distribuer un montant de 11,40 euros par part, équivalent à un taux de distribution de 4,52 %.

La SCPI clôture l'exercice 2014 avec :

- un prix de part inchangé de 252,00 euros ;
- une valeur du patrimoine en progression de 1,22 % à périmètre constant par rapport à 2013.

## Politique et enjeux 2015

D'ores et déjà, 1 317 m<sup>2</sup> ont été signés pour une prise d'effet en 2015, dont principalement 1 000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux dans la ZAC de Bastit à Béziers, à partir de mars.

Les enjeux opérationnels de l'année 2015 se concentrent sur deux axes contribuant à la réduction du taux de vacance :

- l'arbitrage de deux actifs à risque. L'un à Paris, rue de Ponthieu, dans une copropriété difficile et pour lequel le locataire a donné congé ; l'autre à Lognes, rue de La Maison Rouge, vacant à 50 % dans un marché difficile ;
- la poursuite de la commercialisation des surfaces de la rue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt, de *Marque Avenue* à Saint-Julien-les-Villas et d'*Horizon Saint-Victoire* à Aix-en-Provence.

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital effectif	91 178 667,00 €
Nombre de parts	595 939
Capitalisation	150 176 628,00 €
Nombre d'associés	3 065
Valeur de réalisation	226,01 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2015*	203,00 €
Distribution de l'exercice 2014**	11,40 €

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

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2014 (DVM)***	4,52 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2014****	0,00 %
<b>Taux de rentabilité interne (TRI)</b>	
5 ans	3,46 %
7 ans	4,12 %
10 ans	8,24 %

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

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

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

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2014	2013
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	13 150 826,08	13 848 241,84
dont loyers	9 602 489,63	10 036 451,73
Total des charges	6 074 502,75	6 458 118,80
Résultat	7 076 323,33	7 390 123,04
Dividende	6 833 422,20	6 987 020,10
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	91 178 667,00	93 816 540,00
Total des capitaux propres	108 413 641,54	112 292 435,72
Immobilisations locatives	119 745 628,83	120 792 730,35

	Global 2014	Par part 2014
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	7 076 323,33	11,81*
Dividende	6 833 422,20	11,40*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	146 165 037,66	245,27
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	144 506 069,44	242,48
Valeur comptable	108 413 641,54	181,92
Valeur de réalisation	134 688 890,26	226,01
Valeur de reconstitution	156 364 260,95	262,38

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	18 829	3,16 %
Parts annulées et remboursée	17 241	2,89 %
Parts cédées de gré à gré	895	0,15 %
Parts transférées par succession et/ou donation	5 921	0,99 %
Parts en attente de retrait	261	0,04 %

L'année 2014 a permis à la SCPI d'assainir son marché des parts, puisque le nombre de parts en attente de retrait a chuté de 14 182 à 261 parts sur l'année. Cette amélioration a été rendue possible par la mise en place d'un fonds de remboursement au prix de 203,00 euros par part, et n'a été pratiquée que dans des circonstances exceptionnelles. En effet, sur la base d'une distribution de 11,40 euros et du remboursement de la part à 203,00 euros, l'associé renonçait à un rendement de 5,6 % du montant remboursé.

En fin d'année, la mise en place de nouvelles dispositions commerciales a également permis d'assurer la contrepartie au retrait des parts en attente, sans usage du fonds de remboursement, confirmant un redémarrage de la collecte de 4,5 millions d'euros.

Au 31 décembre, 261 parts restent en attente de retrait. La capitalisation s'élève à 150,2 millions d'euros.

Évolution du patrimoine

● **Les acquisitions de l'exercice 2014**

La SCPI EUROFONCIERE 2 a réalisé deux investissements en 2014 pour un montant de 3 928 904 euros HT AEM<sup>(1)</sup> pour un rendement prévisionnel de 5,54 % AEM.

**1. Le 30 décembre 2014**, la SCPI a acquis l'immeuble le *Jazz* situé dans le nouveau quartier du Trapèze, cours de l'Île Séguin à Boulogne-Billancourt (92). Livré en 2010, le *Jazz* développe une surface globale de 7 529 m<sup>2</sup>, et est constitué d'un rez-de-chaussée et de 7 étages, en plus d'une mezzanine en superstructure sur un rez-de-jardin et 4 niveaux de sous-sol. Le parking comporte 131 places en sous-sol. Les plateaux d'environ 870 m<sup>2</sup> sont fonctionnels, lumineux et divisibles en deux lots. L'immeuble est entièrement loué au groupe Michelin, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

Détenu à 100 % par la SCI\* LF Jazz, dont la SCPI détient 2,5 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,26 % avant financement.

**2. Le 30 décembre 2014**, la SCPI a également réalisé l'acquisition d'un ensemble immobilier, composé de deux actifs indépendants : le *Panorama Seine* et le *Dockside*, pour une surface globale de 10 021 m<sup>2</sup> situés à Issy-les-Moulineaux (92). Livré en 2008, il est pris à bail en totalité par la société Sodexo via des baux fermes de 9 ans. Les deux actifs ont plus précisément les caractéristiques suivantes :

- Le *Panorama Seine* développe 7 893 m<sup>2</sup> en R+7 et 2 niveaux de sous-sols, avec 72 emplacements de parking ;
- Le *Dockside* s'étend sur 2 128 m<sup>2</sup> en R+2 et 1 niveau de sous-sol avec 44 emplacements de parking.

Détenu à 100 % par la SCI\* LF Panside, dont la SCPI détient 2,5 % des parts, l'ensemble immobilier affichera une rentabilité de 5,78 % avant financement.

**\* Nouvelle législation - Prise de participation dans des SCI**

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires entrées en vigueur, la SCPI peut désormais acquérir des titres de participation de certaines sociétés immobilières, elles-mêmes investies dans des immeubles. Eurofoncière 2 peut donc détenir des actifs de manière indirecte par l'intermédiaire de parts de SCI.

Les autres associés de ces SCI sont également des SCPI du groupe La Française.

<sup>(1)</sup> AEM : Acte En Main.

Date de signature	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI (m <sup>2</sup> )*	Nombre de parkings (u)	Prix AEM HT (€)
30/12/2014	Le Jazz 27 cours de l'Île Séguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2,5 %	188	3	1 768 076,00
30/12/2014	Panorama Seine & Dockside 224 et 255 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	2,5 %	251	3	2 160 828,00
<b>TOTAL</b>				<b>439</b>	<b>6</b>	<b>3 928 904,00</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

● **Les cessions de l'exercice 2014**

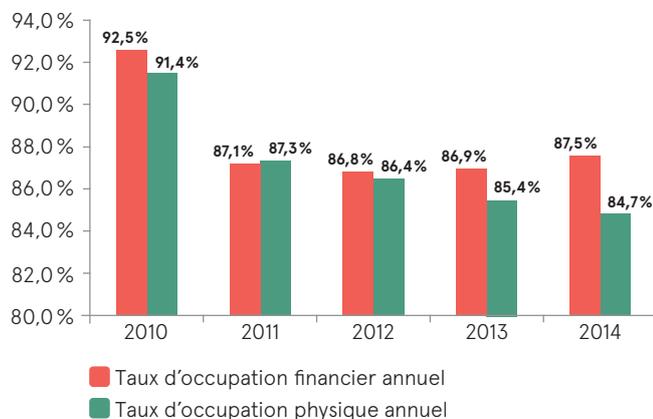
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2013 (€)	Prix de cession brut (€)
31/03/2014	Rue Salvador Allende ZI les Beaudottes 93270 SEVRAN	ACT	100	416	416	15/12/88	405 384	290 365	290 000
16/06/2014	18 avenue Henri Freville 35000 RENNES	BUR	100	906	-	07/06/96	813 011	1 168 424	1 359 000
19/09/2014	Rue Salvador Allende ZI les Beaudottes 93270 SEVRAN	ACT	100	208	208	15/12/88	202 692	144 967	160 000
19/09/2014	Rue Salvador Allende ZI les Beaudottes 93270 SEVRAN	BUR	100	272	-	15/12/88	268 269	191 868	180 000
24/09/2014	Le Mercure, Parc Ariane 1 Boulevard des Chênes 78280 GUYANCOURT	BUR	50	919	919	26/11/91	2 136 530	1 516 352	1 150 000
16/12/2014	ZI Nord Est 671 avenue de l'Europe 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	ENT	100	1 458	1 458	07/06/96	326 977	1 030 237	1 150 000
<b>Total</b>				<b>4 179</b>	<b>3 001</b>		<b>4 152 862</b>	<b>4 342 212</b>	<b>4 289 000</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## Gestion du patrimoine

### Taux d'occupation

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



### Rappel :

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

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

### Gestion locative

#### Mouvements locatifs de l'exercice

Prise d'effet en m <sup>2</sup>	Année 2014	Année 2013
Libérés	7 812	4 104
Reloués	11 220	4 012

En 2014, 27 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 11 717 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2014 pour 21 d'entre eux, en 2015 pour 4 dossiers et rétroactivement pour les 2 dossiers restants. Il s'agit plus précisément de :

- 15 locations résorbant du stock vacant ;
- 4 renégociations de loyers et 1 réduction de surfaces ;
- 4 maintiens en place après délivrance du congé ;
- 3 renouvellements de bail.

#### Loyers facturés

Au cours de l'exercice 2014, 9 602 489,63 euros de loyers ont été facturés aux locataires.

## Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface relouée (m <sup>2</sup> )	Date effet	Locataires
Relocation	Le Ravezies 221 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	BUR	1 305	04/2014	Biooffice
Relocation	Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	BUR	795	05/2014	Belvia Immobilier
Relocation	Parc Héliopolis - Bât. B5 1109-1111 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	1 124	06/2014	Transdev
Relocation	Marques Avenue - Bât. 3C ZAC du Port Sec 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	380	10/2014	Esprit
Relocation	ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	COM	1 000	03/2015	La Trocante
Renégociation	118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	BUR	464	07/2013	Sortie de Humanea puis entrée de Externance Holding
Renégociation	Les Ogres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 558	01/2014	Sortie de Sfig puis Entrée de GRDF
Renégociation	102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	443	08/2014	- 213 m <sup>2</sup> Npa Conseil - 230 m <sup>2</sup> Groupe Roc Eclerc
Renégociation	Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	471	01/2015	Paramount Advanced
Renouvellement	Le Cardo - Lot B2 4 rue du Wattman 44700 ORVAULT	BUR	1 247	12/2014	Spie Batignolles Ouest
Renouvellement	88 rue de Courcelles 75008 PARIS	BUR	202	03/2014	Phone Web
<b>TOTAL</b>			<b>8 990</b>	<b>07/2014</b>	

## Vacants

Au 31 décembre 2014, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 7 573 m<sup>2</sup> (10 982 m<sup>2</sup> fin 2013) et représentent au 31 décembre 2014 un loyer potentiel de 0,8 million d'euros par an.

Elles se répartissent comme suit :

Paris		
Île-de-France	1 379 m <sup>2</sup>	soit 18,2 %
Régions		
	6 194 m <sup>2</sup>	soit 81,8 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2014 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface utile vacante (m <sup>2</sup> )	Commentaires
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	471	Maintien de Roc Eclerc. Effet 01/2015.
ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	COM	2 000	1 000 m <sup>2</sup> signés effet 03/2015. Travaux REL en cours sur le solde.
Marques Avenue - Bât. 3C ZAC du Port Sec 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	623	Commercialisation relancée après l'arrivée d'Esprit.
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	813	Rénovation d'un lot effectuée. Marché difficile.
Parc de Lognes - Bât. C 23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	876	Arbitrage en cours.
Lieu dit le Moulin 2-4 rue René Dubos 13700 MARIIGNANE	COM	671	Marché difficile.
46 rue du Rempart 37000 TOURS	BUR	575	Deux étages détenus en copropriété. Location ou arbitrage d'opportunité.
Les Ogres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	449	Locaux rénovés. Un contact en cours pour la totalité.
Parc de la Vatine - Bât. B7 11 rue Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	468	Marché difficile. Pas de contact pour le moment.
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	BUR	322	Bail en signature pour une prise d'effet en avril 2015.

## Résiliations

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 1 657 m<sup>2</sup>, soit 5,52 % de la surface en exploitation (65 740 m<sup>2</sup>).

Les résiliations les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface utile résiliée (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Commentaires
49-51 rue de Ponthieu - Bât. D 75008 PARIS	BUR	604	31/12/14	Digimind. Vente signée le 12/02/2015.
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	572	31/12/14	BPI France. 120 m <sup>2</sup> reloués au 01/2015 et négociation en cours sur le solde.
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	230	31/12/14	Nouveau bail 6/9 ans signé avec Roc Eclerc à compter de 01/2015.
Parc de la Vatine - Bât. B7 11 rue Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	218	31/03/15	Gan Assurance. Négociation en cours pour maintien en place en contrepartie de la libération d'un autre lot dans l'immeuble.

## ● Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 168 612,90 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 18 833,24 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 149 779,66 euros.

Au 31 décembre 2014, la provision pour créances douteuses s'établit à 162 694,69 euros.

Dans le cadre de la procédure judiciaire opposant la Société Ecole de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15<sup>ème</sup>, à la SCPI et au diagnostiqueur, appelé en garantie par cette dernière, le locataire a réduit significativement le montant de sa demande d'indemnisation qui reste néanmoins injustifiée dans son quantum (1 018 000,00 euros).

L'affaire est toujours en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Paris et devrait faire l'objet d'une décision en 2015.

## ● 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, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2014

En euros

Travaux réalisés	2 146 941,94
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 514 808,11

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
44800 SAINT-HERBLAIN Parc Héliopolis bât B5	Remplacement de l'ensemble des revêtements de façade en carrelage	57 456,80
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 102-104 av. Edouard Vaillant	Mise en conformité sécurité ascenseur	42 606,37
92000 NANTERRE 87 rue des Trois Fontanot	Traitement acoustique	38 505,58
33000 BORDEAUX 2 rue Robert Charazac	Audit technique 2014	15 800,15
33000 BORDEAUX 181-183 Cours du Médoc	Réalisation d'un enrobé sur tout le linéaire de la façade immeuble	10 496,83

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
75015 PARIS 13 rue Miollis	Travaux d'aménagement	175 268,39
13100 AIX-EN-PROVENCE Parc de la Duranne	Réfection escalier extérieur	146 514,42
33000 BORDEAUX 181-183 Cours du Médoc	Travaux mise en peinture, plâtrerie	90 952,69
13100 AIX-EN-PROVENCE Immeuble Horizon Sainte-Victoire	Pose d'une cloison et division électrique	24 450,56
76130 MONT- SAINT-AIGNAN Parc de la Vatine	Pose de 9 radiateurs rayonnants	2 483,35

### Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
75017 PARIS 73/75 rue La Condamine	Restructuration	742 257,65
10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS Marques Avenue	Restructuration	149 633,71

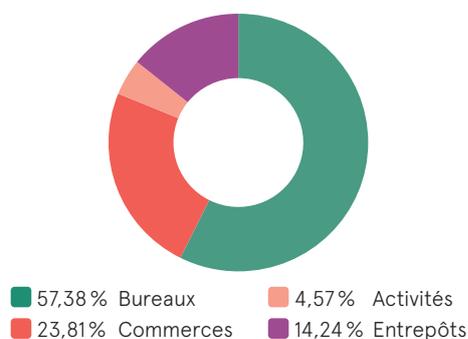
## Expertises et répartition du patrimoine

La bonne performance du marché de l'investissement en 2014 au travers des importants montants investis a dopé les valeurs vénales. Ce phénomène est lié à l'afflux de capitaux et à la forte concurrence entre opérateurs mais également au coût bas des conditions de financement. Les taux de rendement sont ainsi impactés à la baisse et cela malgré un marché locatif morose dans un environnement de valeurs locatives globalement stables.

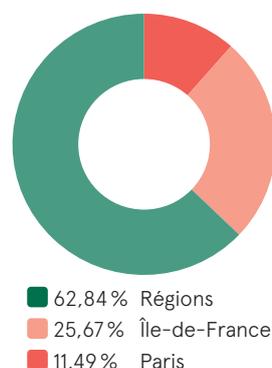
Ainsi, la valeur vénale sur expertise de l'ensemble du patrimoine de Eurofoncière 2 au 31 décembre 2014 ressort à 146 165 037,66 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées par la SCPI via des participations dans des SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,22 % par rapport à l'exercice précédent.

### Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014

#### Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



#### Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



### Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014\*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	29 802 119,04	10 329 214,83			40 131 333,87	27,46%
Île-de-France	34 741 491,63	10 376 534,57	1 496 661,59	3 284 000,00	49 898 687,79	34,14%
Régions	38 882 055,86	11 757 242,63	821 857,64	4 673 859,87	56 135 016,00	38,41%
Étranger						
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>103 425 666,53</b>	<b>32 462 992,03</b>	<b>2 318 519,23</b>	<b>7 957 859,87</b>	<b>146 165 037,66</b>	
Total 2013	101 426 413,55	31 198 625,25	3 371 754,93	9 103 097,22	145 099 890,95	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>70,76%</b>	<b>22,21%</b>	<b>1,59%</b>	<b>5,44%</b>		<b>100,00%</b>

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

### Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2014

	%	M€
Capitalisation au 31 décembre 2013		154,52
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2014		144,51
Autorisation statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	23,18
Dettes et engagements 2014 sur capitalisation au 31 décembre 2013	3,47 %	5,36

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

### ● Valeur comptable

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	119 745 628,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 331 987,29)
<b>Valeur comptable</b>	<b>108 413 641,54</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>181,92</b>

### ● Valeur de réalisation

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	144 506 069,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	( 9 817 179,18)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>134 688 890,26</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>226,01</b>

### ● Valeur de reconstitution

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	134 688 890,26
Frais d'acquisition des immeubles	8 959 376,31
Commission de souscription	12 715 994,38
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>156 364 260,95</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>262,38</b>

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

## 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, bénéficient de la mise à disposition de la Direction de la "Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels" du Groupe.

Les travaux de Contrôle Interne et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

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

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

- élargissement de la politique d'investissement : la politique d'investissement de la SCPI a été élargie et intègre désormais la possibilité d'investir, à titre accessoire dans des Etats de l'Union européenne ;
- nouvel acteur : la société CACEIS Bank France a été désignée comme dépositaire de la SCPI suite à l'entrée en vigueur de la directive Alternative Investment Fund Managers (AIFM). Elle s'assure de la régularité des décisions de la SCPI et de la société de Gestion.

## MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Les mandats des membres du conseil de surveillance de

- Monsieur Pierre BOUSSARD ;
- Monsieur Noël COATMELLEC ;
- Monsieur Bertrand de GELOES ;
- Monsieur Robert HERVE ;

expirant 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 2015.

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 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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 :

**Pierre BOUSSARD** – 71 ans

Détenant 15 parts.

Demeurant : 4, rue Fulgance Bienvenue – 29200 Brest.

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

Membre sortant.

**Jean-Luc BRONSART** – 60 ans

Détenant 10 parts.

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

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur, bailleur privé, gérant de patrimoine.

**Noël COATMELLEC** – 75 ans

Détenant 16 parts.

Demeurant : 15, rue Rallier du Baty – 35000 Rennes.

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien cadre de direction au sein d'une banque mutualiste.

Membre sortant

**Philippe Georges DESCHAMPS** – 55 ans

Détenant 80 parts.

Demeurant : 10, impasse des Bastides de Baluffe – Villa n° 10 – Le Grau d'Agde – 34300 Agde.

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

**Bertrand de GELOES** – 67 ans

Détenant 1 111 parts

Demeurant : 4 allée Prad Bihan – 56000 Vannes

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise

Membre sortant

**Robert HERVE** – 73 ans

Détenant 660 parts.

Demeurant 23, rue de la Corbinais – 35800 Dinard.

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

Membre sortant.

**Guy LACAZE** – 63 ans

Détenant 5 parts.

Demeurant : 33, rue Orfila – 75020 Paris.

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

**Hervé ROPARS** – 66 ans

Détenant 26 parts.

Demeurant : Allée de Kérvot – 29290 Milizac.

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



# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
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
2014	91 178 667,00	(4 344 732,00)	595 939	3 065	379 592,64	252,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup> (euros)	14,04	13,32	12,00	11,40	11,40
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	<i>7,26 %</i>	<i>20,65 %</i>	<i>5,42 %</i>		
<i>dont distribution de réserves de plus values</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(2)</sup>	5,57 %	5,29 %	4,76 %	4,52 %	4,52 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(3)</sup> (euros)	3,37	0,75	0,07	0,73	1,16

(1) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> 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) <sup>(1)</sup>
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	2 426,17
2014	18 829	3,16%	N.S.	261	4 044,96

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

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	16,28	96,79	14,69	97,87	16,05	99,25	16,38	96,73	16,02	98,07
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,14	0,83	0,19	1,27	0,03	0,21	0,01	0,05	0,01	0,05
Produits divers	0,40	2,38	0,13	0,87	0,09	0,54	0,55	3,22	0,31	1,88
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>16,82</b>	<b>100,00</b>	<b>15,01</b>	<b>100,00</b>	<b>16,17</b>	<b>100,00</b>	<b>16,94</b>	<b>100,00</b>	<b>16,34</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	1,63	9,69	1,40	9,33	1,51	9,31	1,58	9,33	1,50	9,18
Autres frais de gestion*	0,25	1,49	0,22	1,47	0,32	2,00	0,46	2,71	0,42	2,57
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,65	0,15	1,00	0,11	0,65	0,11	0,66	0,11	0,66
Charges immobilières non récupérées	1,04	6,18	1,50	9,99	1,58	9,79	1,63	9,63	1,56	9,56
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>3,03</b>	<b>18,01</b>	<b>3,27</b>	<b>21,79</b>	<b>3,52</b>	<b>21,75</b>	<b>3,78</b>	<b>22,34</b>	<b>3,59</b>	<b>21,97</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine			0,29	1,93						
- autres (charges à étaler)	0,26	1,55			0,42	2,61	0,42	2,45	0,49	3,00
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	0,51	3,03	0,93	6,20	0,89	5,48	0,59	3,48	0,70	4,29
- dotation nette aux autres provisions**			(0,06)	(0,40)			0,09	0,51	(0,25)	(1,53)
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,77</b>	<b>4,58</b>	<b>1,17</b>	<b>7,73</b>	<b>1,31</b>	<b>8,08</b>	<b>1,10</b>	<b>6,44</b>	<b>0,94</b>	<b>5,76</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3,80</b>	<b>22,59</b>	<b>4,44</b>	<b>29,51</b>	<b>4,83</b>	<b>29,84</b>	<b>4,88</b>	<b>28,78</b>	<b>4,53</b>	<b>27,73</b>
<b>RÉSULTAT</b>										
Variation du report à nouveau	(1,02)	(6,06)	(2,75)	(18,32)	(0,65)	(4,02)	0,66	3,88	0,41	2,48
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	14,04	83,47	13,32	88,74	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	14,00	83,23	13,25	88,27	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79

\* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013*	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	126 674 143,83	(4 344 732,00)	122 329 090,71
Cessions d'immeubles	21 819 021,21	4 151 914,04	25 970 935,25
Plus et moins values sur cessions	(3 420 027,76)	(619 211,58)	(4 039 239,34)
<b>Réévaluations</b>			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 407 833,77)	345 017,83	(11 062 494,82)
Achats d'immeubles	(141 969 986,13)	(715 712,97)	(142 685 699,10)
Écart sur remboursements de parts		497 230,44	497 230,44
Acquisition parts SCI		(2 142 985,00)	(2 142 985,00)
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(8 304 682,62)</b>	<b>(2 828 479,24)</b>	<b>(11 133 161,86)</b>

\* Depuis l'origine de la société

## DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, la 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 fiscal obligatoire 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 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	11 098 450
Autres charges déductibles	2 797 626
Revenu net	8 300 824
Soit par part pleine jouissance	13,85

### Revenu Financier

	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	7 076 323,33
Réintégration	-
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	-
Résultat fiscal	7 076 323,33

\* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	7 076 323,33
Réintégration	-
Déduction	-
Résultat fiscal	7 076 323,33

\* Plus ou moins values comptables comprises

## INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
	à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2014</b>							
Fournisseurs	436 102,91						436 102,91 *
Fournisseurs d'immobilisations							
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>436 102,91</b>						<b>436 102,91</b>
<b>Échéances au 31/12/2013</b>							
Fournisseurs	146 350,34						146 350,34
Fournisseurs d'immobilisations							
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>146 350,34</b>						<b>146 350,34</b>

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



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014. 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.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

L'exercice 2014 aura vu l'amélioration de la situation du marché des parts. La dotation du fonds de remboursement a permis l'annulation de 17 241 parts au prix de 203,00 euros, et la nouvelle politique commerciale mise en place a contribué à la reprise constatée, dès la fin de l'année, de la collecte.

Au 31 décembre 2014, la SCPI ne comptait que 261 parts en attente de retrait contre 14 182 au 31 décembre 2013 et son capital effectif s'élevait à 91 178 667,00 euros.

## 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.

Il nous a ainsi été donné de constater que les six actifs arbitrés au cours de l'exercice, pour un montant total de 4 289 000,00 euros acte en main, ont permis à notre SCPI de se séparer de 4 179 m<sup>2</sup> vacants à hauteur de près de 72 %.

Nous avons également été amenés à prendre connaissance et à discuter des deux acquisitions de l'exercice. Réalisées par le biais de SCI, spécifiquement constituées à cet effet avec d'autres SCPI du Groupe, et portant sur des actifs situés à Boulogne-Billancourt (*le Jazz*) et à Issy-les-Moulineaux (*Panorama Seine* et *Dockside*), ces acquisitions ont représenté un investissement total acte en main de 3 928 904 euros pour la quote-part de notre SCPI.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont, notamment, l'accélération de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser leur rendement. À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI, également constituées en partie avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifique devant être financé en partie par un emprunt à hauteur de 50 %. Dans ce cadre, la SCPI avait notamment en projets très avancés, l'acquisition d'un ensemble immobilier à Boulogne (*le Prisme*) et d'un portefeuille de restaurants Buffalo Grill.

Votre conseil de surveillance est resté particulièrement attentif à l'évolution de la situation locative. Dans un contexte économique compliqué et incertain, la totalité du bâtiment de la rue du Parc Héliopolis à Nantes (44) a été reloué.

Le patrimoine en régions a été le contributeur prédominant de l'activité locative très soutenue cette année, notamment à Aix-en-Provence et à Béziers.

Les taux d'occupation financier et physique, qui s'établissent respectivement à 87,5 % et 84,7 % ne reflètent pas l'activité locative importante de l'exercice.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2014, de 144 506 069,44 euros, dont 2 007 781,78 euros pour la valeur nette réévaluées des participations de la SCPI sans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises progresse de 1,22 %.

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.

## COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 5 mars 2015 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 7 076 323,33 euros, soit 11,81 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 2015, les prévisions effectuées traduisent une légère augmentation du bénéfice de la SCPI et un résultat par part estimé à 11,88 euros. Il est prévu d'augmenter la distribution par part au montant de 12,03 euros, dès lors le niveau du taux de distribution sera de 4,77 %.

## 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.

## PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 5 mars 2015 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

**Le conseil de surveillance.**



# TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 91 178 667,00 euros et un bénéfice net de 7 076 323,33 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 7 076 323,33 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent et résultant des nouvelles souscriptions, soit au total 446 153,42 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 7 522 476,75 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 6 833 422,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés), ;
- au report report à nouveau une somme de 689 054,55 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
108 413 641,54 euros, soit 181,92 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
134 688 890,26 euros, soit 226,01 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
156 364 260,95 euros, soit 262,38 euros par part.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 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 au « 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 2015.

## 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 2014 à 55 197,00 euros, soit 0,28 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 2015.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

- Pierre BOUSSARD
- Noël COATMELLEC
- Bertrand de GELOES
- Robert HERVE.

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de 2017, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Pierre BOUSSARD		
Jean-Luc BRONSART		
Noël COATMELLEC		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bertrand de GELOES		
Robert HERVE		
Guy LACAZE		
Hervé ROPARS		

## HUITIÈME 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.



Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





# COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>119 745 628,83</b>	<b>144 506 069,44</b>	<b>120 792 730,35</b>	<b>145 099 890,95</b>
Terrains et constructions	116 714 763,86	142 498 287,66	120 150 964,93	145 099 890,95
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	887 879,97		641 765,42	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	2 142 985,00	2 007 781,78		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(1 514 808,11)</b>		<b>(1 331 178,34)</b>	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 514 808,11)		(1 331 178,34)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I</b>	<b>118 230 820,72</b>	<b>144 506 069,44</b>	<b>119 461 552,01</b>	<b>145 099 890,95</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>131 247,55</b>	<b>131 247,55</b>	<b>132 293,26</b>	<b>132 293,26</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	131 247,55	131 247,55	132 293,26	132 293,26
<b>Créances</b>	<b>1 253 855,16</b>	<b>1 253 855,16</b>	<b>2 285 108,00</b>	<b>2 285 108,00</b>
Locataires et comptes rattachés	450 424,16	450 424,16	1 141 659,26	1 141 659,26
Provisions pour dépréciation des créances	(162 694,69)	(162 694,69)	(312 474,35)	(312 474,35)
Créances fiscales et sociales	267 861,19	267 861,19	770 611,16	770 611,16
Fournisseurs et comptes rattachés	333 321,77	333 321,77	434 729,66	434 729,66
Autres créances	364 942,73	364 942,73	250 582,27	250 582,27
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>865 257,84</b>	<b>865 257,84</b>	<b>1 985 759,23</b>	<b>1 985 759,23</b>
Valeurs mobilières de placement	855 045,99	855 045,99		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 211,85	10 211,85	1 985 759,23	1 985 759,23
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(12 070 565,00)</b>	<b>(12 070 565,00)</b>	<b>(11 578 525,38)</b>	<b>(11 578 525,38)</b>
Dettes financières	(6 250 431,14)	(6 250 431,14)	(6 794 605,54)	(6 794 605,54)
Dettes d'exploitation	(1 896 673,12)	(1 896 673,12)	(1 591 666,20)	(1 591 666,20)
Dettes diverses	(3 923 460,74)	(3 923 460,74)	(3 192 253,64)	(3 192 253,64)
<b>TOTAL III</b>	<b>(9 820 204,45)</b>	<b>(9 820 204,45)</b>	<b>(7 175 364,89)</b>	<b>(7 175 364,89)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	3 025,27	3 025,27	6 248,60	6 248,60
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL IV</b>	<b>3 025,27</b>	<b>3 025,27</b>	<b>6 248,60</b>	<b>6 248,60</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>108 413 641,54</b>		<b>112 292 435,72</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>134 688 890,26</b>		<b>137 930 774,66</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
<b>Capital</b>	<b>93 816 540,00</b>		<b>(2 637 873,00)</b>	<b>91 178 667,00</b>
Capital souscrit	93 816 540,00		(2 637 873,00)	91 178 667,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>21 449 367,49</b>		<b>(864 610,73)</b>	<b>20 584 756,76</b>
Prime d'émission	32 809 989,08		(1 706 859,00)	31 103 130,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 360 621,59)		345 017,83	(11 015 603,76)
Écarts sur remboursements de parts			497 230,44	497 230,44
<b>Prime de fusion</b>	<b>402,57</b>			<b>402,57</b>
Prime de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
<b>Écart de réévaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(3 420 027,76)</b>		<b>(619 211,58)</b>	<b>(4 039 239,34)</b>
<b>Réserves</b>				
Fonds de réinvestissement				
<b>Report à nouveau</b>	<b>43 050,48</b>	<b>403 102,94</b>		<b>446 153,42</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>403 102,94</b>	<b>(403 102,94)</b>	<b>242 901,13</b>	<b>242 901,13</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement - prélèvement fiscal obligatoire	7 390 123,04	(7 390 123,04)	7 076 323,33	7 076 323,33
Acomptes sur distribution	(6 987 020,10)	6 987 020,10	(6 833 422,20)	(6 833 422,20)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>112 292 435,72</b>		<b>(3 878 794,18)</b>	<b>108 413 641,54</b>

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

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 807 209,32	4 382 015,59
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>2 498 051,07</b>	<b>2 972 067,12</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>64 428,30</b>	<b>68 373,78</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>236 144,27</b>	<b>134 636,22</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>1 008 585,68</b>	<b>1 206 938,47</b>
Charges locatives non récupérables	252 056,62	269 880,67
Charges locatives sur locaux vacants	380 719,77	411 538,16
Autres charges immobilières non récupérables	375 809,29	525 519,64
CHARGES D'EXPLOITATION	2 153 246,30	1 996 336,77
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>1 420 543,33</b>	<b>1 190 546,72</b>
Rémunération de la société de gestion	898 781,30	968 604,91
Honoraires	44 326,73	39 617,72
Autres services extérieurs	58 312,18	48 464,53
Impôts, taxes et versements assimilés	1 844,36	11 408,60
Autres charges	417 278,76	122 450,96
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>294 095,69</b>	<b>252 699,04</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>438 607,28</b>	<b>553 091,01</b>
Provisions pour créances douteuses	18 833,24	192 125,09
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	419 774,04	360 965,92
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES	90 708,38	79 756,55
CHARGES EXCEPTIONNELLES	23 338,75	9,89
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6 074 502,75</b>	<b>6 458 118,80</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>7 076 323,33</b>	<b>7 390 123,04</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 150 826,08</b>	<b>13 848 241,84</b>

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	12 212 919,84	13 320 893,41
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>12 100 540,70</b>	<b>13 008 518,85</b>
Loyers	9 602 489,63	10 036 451,73
Charges facturées	2 498 051,07	2 972 067,12
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>112 379,14</b>	<b>312 374,56</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	861 135,54	500 026,33
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>		<b>(2 005,31)</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>404 757,17</b>	<b>274 308,73</b>
Provisions pour créances douteuses	168 612,90	139 672,51
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	236 144,27	134 636,22
Provisions pour risques et charges		
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>456 378,37</b>	<b>227 722,91</b>
PRODUITS FINANCIERS	5 128,79	5 077,77
<b>Produits financiers</b>	<b>5 128,79</b>	<b>5 077,77</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	71 641,91	22 244,33
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>71 641,91</b>	<b>22 244,33</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>13 150 826,08</b>	<b>13 848 241,84</b>





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, par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 1er 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<sup>er</sup> 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.

Le cas échéant, 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.

### Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de Eurofoncière 2 a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

- soit des :
- parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier ;
  - parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L.214-115 du code monétaire et financier et ;
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

### Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI, soit :

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

### Plus-values immobilières

À compter du 1<sup>er</sup> 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

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise 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.

Au 31 décembre 2014, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 146 165 037,66 euros.

## Actif net réévalué des titres et parts de sociétés prépondérance immobilière

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

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

## Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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 2014, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 514 808,11 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<sup>er</sup> 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 898 781,30 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.

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 2014 le montant total des lignes de crédit se porte à 3 400 000,00 euros.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	88 397 561,14	99 758 916,53	90 533 960,00	101 426 413,55
Locaux d'activité	2 712 790,61	2 318 519,23	3 589 135,19	3 371 754,93
Commerces	17 210 292,08	32 462 992,03	17 060 658,37	31 198 625,25
Entrepôts	9 282 000,00	7 957 859,87	9 608 976,79	9 103 097,22
<b>TOTAL</b>	<b>117 602 643,83</b>	<b>142 498 287,66</b>	<b>120 792 730,35</b>	<b>145 099 890,95</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>				
	2 142 985,00	2 007 781,78		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>119 745 628,83</b>	<b>144 506 069,44</b>	<b>120 792 730,35</b>	<b>145 099 890,95</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

#### Terrains et constructions

<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2013</b>		<b>120 150 964,93</b>
<b>Acquisitions</b>		
<b>Cessions</b>		
		<b>(4 151 914,04)</b>
GUYANCOURT - Parc Club Ariane - Bât. Mercure	(2 135 582,06)	
SEVRAN - Rue Salvador Allende	(876 344,58)	
RENNES - 18 Avenue Henri Freville	(813 010,61)	
VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE - ZI Nord Est	(326 976,79)	
<b>Travaux de restructuration</b>		<b>715 712,97</b>
PARIS - 73/75 rue La Condamine	742 257,65	
ST JULIEN-LES-VILLAS - Marques Avenue	149 633,71	
PARIS - 118 Vaugirard	(910,00)	
PARIS - 13 Miollis	(175 268,39)	
<b>Acquisitions de climatisation</b>		
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>505 026,81</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(505 026,81)</b>
<b>Autres variations</b>		
<b>Solde des terrains et constructions au 31/12/2014</b>		<b>116 714 763,86</b>

#### Titres et parts de société à prépondérance immobilière

<b>Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2013</b>		<b>2 142 985,00</b>
<b>Acquisitions</b>		
SCI LF Buffalo	25 725,00	
SCI LF Jazz	935 760,00	
SCI LF Panside	1 091 000,00	
SCI LF Prisme	90 500,00	
<b>Solde des titres et parts de société à prépondérance immobilière au 31/12/2014</b>		<b>2 142 985,00</b>

#### Agencements, aménagements, installations

<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2013</b>		<b>2 940 053,20</b>
Nouveaux agencements		439 669,41
Agencements, aménagements et installations en cours		185 960,18
Cessions d'agencements de l'exercice		(124 213,95)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés		(85 492,72)
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014</b>		<b>3 355 976,12</b>

## Amortissements des agencements, aménagements, installations

<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2013</b>	<b>(2 298 287,78)</b>
Dotations de l'exercice	294 095,69
Reprises de l'exercice	(463 904,06)
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014</b>	<b>(2 468 096,15)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014</b>	<b>887 879,97</b>

## Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2013	132 293,26
Fonds de roulement versés aux syndicats	15535,89
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(16 581,60)
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2014</b>	<b>131 247,55</b>

## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
LF Buffalo	2,5 %
LF Jazz	2,5 %
LF Panside	2,5 %
LF Prisme	2,5 %

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2013	Compte à compte 2014*	Dotation 2014	Montant au 31/12/2014
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 298 287,78	(124 287,32)	294 095,69	2 468 096,15

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

## ● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2013	Augmentation 2014	Compte à compte 2014	Dotation 2014	Montant net au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations	(2 005,31)		2 005,31		
<b>TOTAL</b>	<b>(2 005,31)</b>		<b>2 005,31</b>		

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations	1 331 178,34	419 774,04	236 144,27	1 514 808,11
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses	312 474,35	18 833,24	168 612,90	162 694,69
<b>TOTAL</b>	<b>1 643 652,69</b>	<b>438 607,28</b>	<b>404 757,17</b>	<b>1 677 502,80</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	7 390 123,04
Report à nouveau 2013	43 050,48
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>7 433 173,52</b>
Distribution 2013	6 987 020,10
Reconstitution du report à nouveau*	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>446 153,42</b>

\* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	111 923,18
Locataires et comptes rattachés	47,60
Autres dettes d'exploitation	715 564,66
Intérêts courus à payer	4 913,90
<b>TOTAL</b>	<b>832 449,34</b>

### Produits à recevoir

Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	384 631,78
Intérêts courus à recevoir	
<b>TOTAL</b>	<b>384 631,78</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	137 651,57
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	312 772,59
<b>TOTAL</b>	<b>450 424,16</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

<b>TOTAL</b>	<b>7 500</b>
--------------	--------------

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	23 336,08
Diverses régularisations de comptes	2,67
<b>TOTAL</b>	<b>23 338,75</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Soldes sur locataires partis	71 633,00
Diverses régularisations de comptes	8,91
<b>TOTAL</b>	<b>71 641,91</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	613 917,70
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	41 614,16

## ● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

### Promesses d'acquisitions

Mode de détention	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF Prisme (2,5 %)	148-152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	22/12/2014	1 785 000,00



# TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
<b>Activités</b>							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/96	100	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
Rond-Point de l'Épine des Champs 78990 ELANCOURT	01/03/04	100	1 204,40	1 899 780,00		1 899 780,00	1 899 780,00
Rue Salvador Allende 93270 SEVRAN	15/12/88	100					876 344,58
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>3 004,40</b>	<b>2 712 790,61</b>		<b>2 712 790,61</b>	<b>3 589 135,19</b>
<b>Bureaux</b>							
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/06/96	100	545,00	717 458,11		717 458,11	717 458,11
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/09/04	100	2 845,80	4 008 350,00	117 211,54	4 125 561,54	4 008 350,00
Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	04/07/94	100	1 126,80	1 351 917,88	3 948,58	1 355 866,46	1 355 956,50
Horizon Sainte-Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	17/06/05	100	2 731,90	4 428 875,00	70 507,06	4 499 382,06	4 428 875,00
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/12	30	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Antipolis 37 av. Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	16/05/03	100	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
Le Ravezies 221 avenue Emile Counord 33000 BORDEAUX	24/10/00	100	1 305,35	1 653 919,39		1 653 919,39	1 653 919,39
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/89	100	2 081,73	2 491 883,91	498 749,06	2 990 632,97	3 005 751,95
181-183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/98	40	428,80	521 285,51	77 247,49	598 533,00	606 778,23
Parc Club Millénaire Bât 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/94	100	795,47	914 999,00	152 144,12	1 067 143,12	1 067 143,12
18 rue Henri Freville 35100 RENNES	07/06/96	100					813 010,61
46 rue du Rempart 37000 TOURS	20/12/82	100	575,00	464 715,67		464 715,67	464 715,67
Technoparc de l'Aubinière 1 avenue des Améthystes 44000 NANTES	30/09/91	100	705,00	724 871,73		724 871,73	724 871,73
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Wattman 44700 ORVAULT	06/07/00	100	1 228,57	1 445 911,09		1 445 911,09	1 445 911,09
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109-1111 av. Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	09/08/94	100	1 124,41	960 428,81		960 428,81	967 576,29
Pôle Techno du Brabois 5 av. de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	06/09/91	100	743,11	798 375,50		798 375,50	798 375,50
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	159,00	305 178,74		305 178,74	305 178,74

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	556,58	1 074 118,30	959,06	1 075 077,36	1 077 820,83
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	249,05	412 264,96	2 282,40	414 547,36	417 598,90
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	28/10/93	100	1 130,00	1 615 426,01	82 562,85	1 697 988,86	1 737 394,63
8-10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	10	750,63	4 237 300,00		4 237 300,00	4 237 300,00
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	07/06/96	100	464,00	1 187 255,18	77 701,62	1 264 956,80	1 266 687,45
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	24/05/85	100	197,87	415 206,85		415 206,85	415 206,85
49-51 rue de Ponthieu - Bât. D 75008 PARIS	23/12/94	100	604,00	1 468 541,38	159 500,46	1 628 041,84	1 677 413,41
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/06/96	100	952,65	2 225 460,90	275 205,99	2 500 666,89	2 580 358,65
La Condamine 73-75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 587 219,56	7 637 219,56	6 894 961,91
44 rue Duhesme 75018 PARIS	07/06/96	100	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	25/03/94	100	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
Parc de la Vatine - Bât. B7 11 rue Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/93	100	1 003,54	1 087 113,94	2 109,15	1 089 223,09	1 087 371,75
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	10/12/86	100	1 791,50	1 739 918,62	40 323,04	1 780 241,66	1 803 602,02
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	10	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
Boulevard des Chênes - Rue Boucher 78280 GUYANCOURT	26/11/91	50					2 143 473,55
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	07/09/07	2,5	442,90	3 300 000,00	68 767,74	3 368 767,74	3 303 900,00
102 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/11	65	1 785,13	8 125 000,00	53 346,79	8 178 346,79	8 125 000,00
Axialys 1 et 2 276 (Axialys 1) et 274 (Axialys 2) avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	6	1 459,44	7 200 000,00		7 200 000,00	7 200 000,00
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/10	25	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>37 285,72</b>	<b>84 127 774,60</b>	<b>4 269 786,54</b>	<b>88 397 561,14</b>	<b>90 533 960,00</b>
<b>Commerces</b>							
Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/96	45	1 126,80	699 423,71	347 471,02	1 046 894,73	897 261,02
Le Moulin - Terrain 13700 MARIIGNANE	15/06/88	100					
Lieu dit Le Moulin 13700 MARIIGNANE	01/06/96	100	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	27/12/11	100	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	19/12/88	100	2 000,00	964 544,93		964 544,93	964 544,93
RD 185 43190 TENCE	27/12/11	100	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
La Grivonnière 53000 LAVAL	29/12/88	100	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	23/09/97	100	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
42 av. de la Motte Piquet 75007 PARIS	16/05/84	100	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/96	100	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34
107 boulevard Murat 75016 PARIS	07/06/96	100	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	07/06/96	100	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	07/07/87	100	1 812,70	725 551,41		725 551,41	725 551,41
Quartier Delteral 93310 LE PRE SAINT-GERVAIS	28/05/08	100	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
<b>TOTAL COMMERCES</b>			<b>15 653,36</b>	<b>16 862 821,06</b>	<b>347 471,02</b>	<b>17 210 292,08</b>	<b>17 060 658,37</b>

<b>Entrepôts</b>							
5 chemin Saint Raymond 33610 CESTAS	26/05/11	100	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
Avenue de l'Europe 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE	07/06/96	100					326 976,79
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	20	3 238,60	4 700 000,00		4 700 000,00	4 700 000,00
<b>TOTAL ENTREPÔTS</b>			<b>9 358,33</b>	<b>9 282 000,00</b>		<b>9 282 000,00</b>	<b>9 608 976,79</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			<b>65 301,81</b>	<b>112 985 386,27</b>	<b>4 617 257,56</b>	<b>117 602 643,83</b>	<b>120 792 730,35</b>
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

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.

### ● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	SCI Propriétaire	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)
<b>Bureaux</b>							
Le Jazz 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	SCI LF JAZZ	30/12/14	100	7 529,00			71 204 247,50
Panorame Seine et Dockside 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	SCI LF PANSIDE	30/12/14	100	9 986,50			87 059 946,28



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2014**

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Eurofoncière 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, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 26 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## ● **Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

## ● **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.

## ● **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 2015.

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

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2014

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

En application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice :

### ● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Cette convention remplace la convention de prestations de services du 2 novembre 2006, modifiée par avenant du 5 juillet 2010, à compter de la date de l'assemblée générale extraordinaire ayant modifié les statuts en 2014.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200,00 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500,00 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000,00 euros HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500,00 euros HT par actif concerné ;

- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500,00 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT taxe du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000,00 euros, de 800,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 1 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

## ● 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 Eurofoncière 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<sup>er</sup> 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 diagnostic 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/m<sup>2</sup> pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m<sup>2</sup> 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 200,00 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 762,00 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1<sup>er</sup> 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 500,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est

inférieur à 10 000,00 euros, de 2 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000,00 euros et 50 000,00 euros, de 5 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000,00 euros et 100 000,00 euros et de 10 000,00 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000,00 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 850,00 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, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 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 ;
- Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- La visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble,
- Le diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2014 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges	Prix maximum fixé à 1,00 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redevances 2009 et 0,88 euro HT/m <sup>2</sup> pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		58 755,84
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage ouvrage	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage : forfait annuel de 2 200,00 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100,00 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		15 005,00
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement	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	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Property Manager (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble	Honoraires fixés selon un barème et surveillance 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.	13 164,74	
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux	Réglementation sur amiante : 200,00 euros HT par immeuble.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	8 645,00	1 525,00
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés 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 ; - 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	55 554,77	25 018,35
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux	Rémunération forfaitaire de 850,00 euros HT par dégrèvement obtenu.		

#### ● Convention de placement de la trésorerie disponible

À l'initiative de votre société de gestion, votre société est devenue membre, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2002, 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 Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

#### ● Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes

##### 1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2014 s'élève à 898 781,30 euros HT.

##### 2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 7,5 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2014 s'élève à 379 592,64 euros HT.

##### 3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

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

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 74 225,00 euros HT.

Aucun montant de commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

##### 4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2014 s'élève à 57 821,22 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015.

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







## LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS  
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
Une société du Groupe La Française - [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com)