

EUROFONCIÈRE 2

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

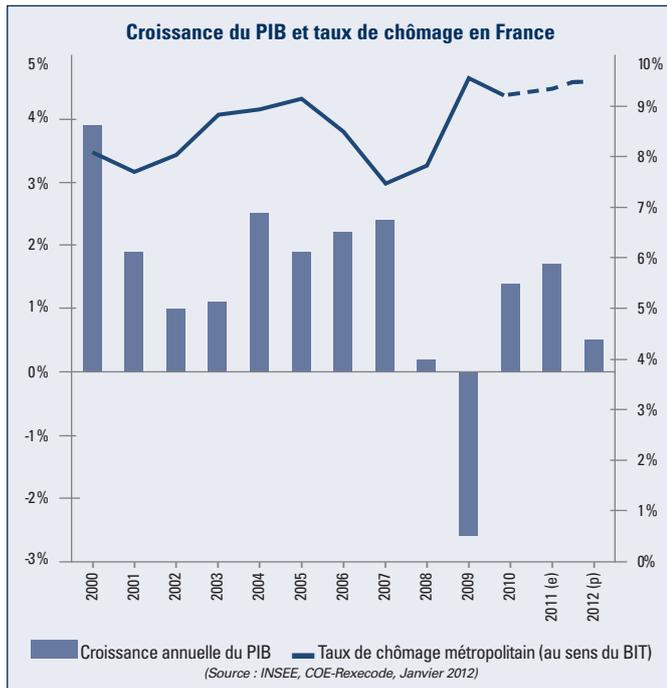
■ **Assemblées générales
ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2012**

	Page
Avant-propos	2
Organes de direction et de contrôle	7
Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2011	8
Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	16
Rapport du conseil de surveillance	17
Textes des résolutions	18
Comptes au 31 décembre 2011	22
Annexe	26
Composition du patrimoine	34
Rapports du commissaire aux comptes	38

Avant-Propos

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

Après un premier semestre 2011 encourageant, la France et une grande partie de la zone Euro ont renoué au second semestre avec une conjoncture économique ralentie et incertaine. La hausse du prix des matières premières, la remontée du chômage, la faiblesse de la compétitivité à l'exportation de l'industrie française, les mesures d'austérité gouvernementales et les difficultés du système bancaire, sont venues successivement et progressivement freiner l'activité économique, dont la croissance a été quasiment nulle au quatrième trimestre 2011. Par ailleurs, s'il est particulièrement marqué en Europe, le ralentissement économique, touche aussi, bien que dans une moindre mesure, les pays émergents.



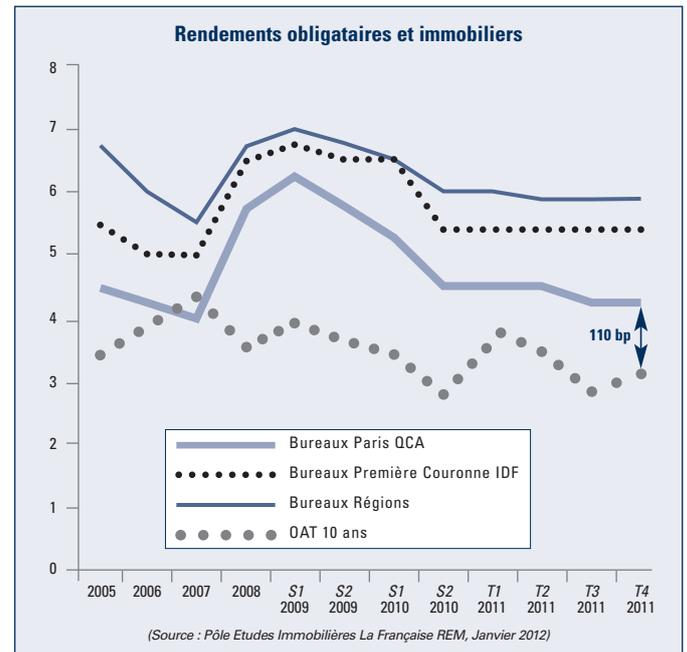
Les perspectives à moyen terme indiquent une croissance atone au cours du premier semestre 2012, qui serait suivie d'une légère reprise économique au second semestre. Au cours de l'année 2012, les bonnes nouvelles pourraient provenir d'une reprise économique aux Etats-Unis, d'un endiguement du "credit crunch" latent par la BCE et d'un repli relatif du coût des matières premières. Toutefois, cette reprise restera bridée par des mesures de rigueur devenues durables, la faiblesse de la consommation des ménages et par l'incertitude persistante liée à l'avenir financier de la zone Euro ainsi qu'aux échéances électorales de 2012.

En matière d'environnement financier, l'immobilier d'entreprise s'est inscrit à la fin de l'année 2011 dans un contexte financier pour le moins paradoxal de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits disponibles en repli et de volatilité toujours forte des marchés.

En effet, prenant acte de la situation économique et des difficultés des états européens à rétablir la confiance, la BCE est intervenue en baissant ses taux directeurs et en offrant une source de financement illimitée et peu chère aux banques européennes.

Dans le même temps, ces mêmes banques, sous la pression conjuguée des marchés et de la réglementation, ont réduit très significativement leur activité de financement, notamment à l'immobilier.

Cette conjonction paradoxale de taux d'intérêts bas, de volumes de crédits en baisse et de forte volatilité a eu plusieurs effets sur le marché immobilier. Le premier effet, a été un regain significatif d'intérêt des investisseurs long terme pour la classe d'actifs immobiliers, y trouvant des rendements longs, stables, indexés sur l'inflation avec peu de volatilité. Le deuxième effet a été une forte concentration des investisseurs sur les segments les plus lisibles et sécurisés du marché (bureaux et logements parisiens loués), délaissant les actifs à risque (seconde main et/ou à risque de vacance). La frilosité des banques a accentué les deux phénomènes précédents, taillant la part belle aux actifs "prime" et favorisant les investisseurs en fonds propres. Enfin, l'aversion généralisée au risque a largement freiné le développement d'immeubles neufs, contribuant en cela à équilibrer l'offre par rapport à la demande de surfaces locatives.

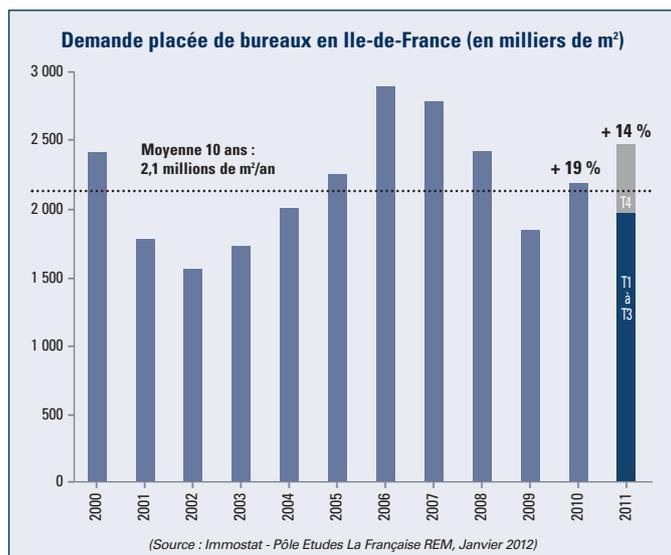


■ LES MARCHÉS IMMOBILIERS D'ENTREPRISE EN 2011

Une année relativement dynamique sur les marchés de bureaux

Dans un environnement économique délicat, le marché des bureaux en France a connu une année 2011 paradoxalement dynamique, avec une demande placée en Ile-de-France qui atteint environ 2,4 millions de m², soit une croissance de 14 % d'une année sur l'autre. Si tous les segments de marché ont été actifs, on soulignera l'impact de la conclusion de plusieurs grandes transactions, telles que l'implantation de SFR à Saint Denis sur 124 000 m² et celle de Carrefour à Massy sur 85 000 m², représentatives de la préférence des utilisateurs pour les immeubles neufs (40 % des transactions). On notera également la forte reprise des ventes de bureaux à utilisateurs en Ile-de-France, dont le volume a bondi de 61 % en 2011.

Dans le cadre de cette tendance plutôt positive, le taux de vacance en Ile-de-France est repassé sous la barre des 7 %, sous l'effet de la raréfaction des offres de première main.



Toutefois, ces indicateurs positifs ne peuvent masquer la persistance d'une pression sur les loyers économiques. En effet, si le niveau d'activité - la demande locative brute - peut s'avérer soutenue en raison de la rotation naturelle des locataires, elle se fait souvent au détriment des immeubles de seconde main, et souvent au prix d'efforts sur les loyers. L'allongement de la durée des négociations en est un bon indicateur. Par ailleurs, si les valeurs locatives de marché faciales ressortent stables, ce mouvement masque le maintien à un niveau élevé des mesures d'accompagnement (franchise de loyers, travaux) exigées par les locataires et acceptées par les propriétaires.

Plus largement, le marché des bureaux dans un contexte de très faible croissance économique, parvient à préserver sa stabilité grâce au gel de la construction et aux mouvements des entreprises qui doivent globalement s'opérer à l'intérieur d'un parc figé où le taux de vacance est en conséquence relativement stable depuis deux ans.

Les bureaux en régions sous la pression de la conjoncture

Dans la plupart des grandes villes de région, l'atonie de la demande est amortie par la maîtrise de la construction et la concentration des pôles économiques dans certaines zones (gares TGV, pôles tertiaires, etc.). En conséquence, la raréfaction des bureaux neufs, très recherchés par les utilisateurs, génère un accroissement du stock de seconde main et un vieillissement du parc.

Ainsi certains marchés demeurent peu actifs, à l'instar de celui de Marseille, où la location des bureaux est en baisse de 33 % d'une année sur l'autre. Le marché lillois, qui avait connu une exceptionnelle année 2010, s'inscrit également en retrait en 2011. En revanche, le niveau d'activité demeure stable à Toulouse et surtout à Lyon, où le marché locatif bénéficie d'un tissu économique profond et diversifié.

L'immobilier de commerce sous pression mais s'adapte

Sur le marché des commerces, le ralentissement de la consommation des ménages (-0,5 % en 2011) pèse sur le secteur. Pour autant, on notera que le marché français attire toujours autant les grandes enseignes internationales et le luxe, tandis que les nouvelles surfaces des petits et moyens centres commerciaux (nouveaux centres et extensions) sont en hausse sensible en 2011.

Dans ce contexte, il apparaît que les emplacements "prime" et les formats parvenant à se réinventer tirent leur épingle du jeu :

- les boutiques de centre-ville bénéficiant d'emplacements n°1 et les grands centres commerciaux régionaux attirent les enseignes et génèrent des revenus sécurisés mais s'avèrent rares et chers pour les investisseurs ;
- les commerces alimentaires de centre-ville (Carrefour Market, Daily Monop') offrent des caractéristiques défensives et des rentabilités attractives ;
- Les *retail parks* bénéficiant d'un accès facile, d'une locomotive alimentaire, de commerces de destination (Darty, Décathlon) parviennent également à maintenir leurs flux de clientèle.

En revanche, les emplacements secondaires, les centres de taille moyenne et les *retail parks* vieillissants subissent une dégradation de leurs revenus locatifs et de leurs valorisations.

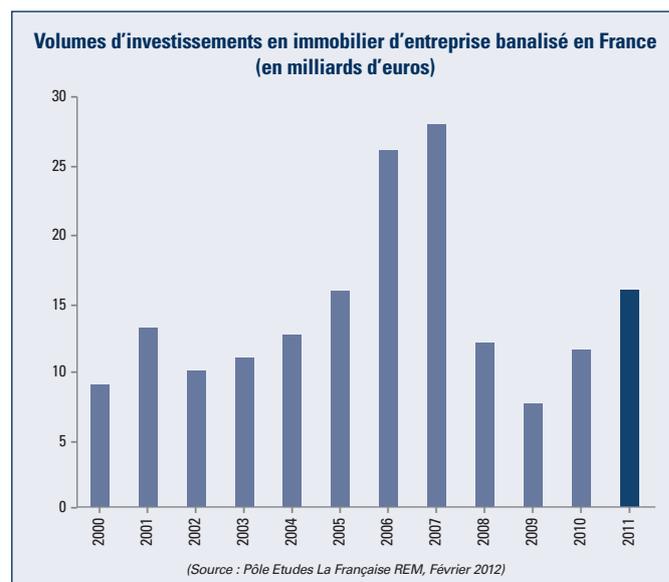
La logistique retrouve de l'attrait

Le secteur des entrepôts logistiques a bénéficié du positionnement des grands distributeurs (Franprix, Maisons du Monde, Conforama, Boulanger...) sur des actifs modernes pour établir une bonne année 2011. La logistique a également retrouvé l'intérêt d'investisseurs avec près de 700 millions d'euros investis, dont 50 % en deux importants portefeuilles.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN 2011

Un marché de l'investissement qui retrouve des couleurs

Sur le marché de l'investissement, et malgré l'environnement économique et financier, les volumes investis ont presque atteint 16,1 milliards d'euros sur l'année, grâce à un quatrième trimestre 2011 très dynamique, notamment stimulé par la fin au 31 décembre d'un avantage fiscal pour les vendeurs. Tirant les conséquences du contexte économique et financier évoqué plus haut, de nombreux investisseurs domestiques intervenant principalement en fonds propres (assureurs, caisses de retraites, SCPI) se sont ainsi positionnés sur des actifs sécurisés tandis que plusieurs investisseurs internationaux ont fait leur entrée ou leur retour sur le marché français.



Les incertitudes des marchés financiers ont clairement accentué la tendance observée depuis la crise de 2008, à savoir un appétit manifeste de toutes les catégories d'investisseurs pour la classe d'actifs immobilière, considérée comme une alternative sécurisée à d'autres placements, mais également une grande aversion au risque entraînant un positionnement quasi-exclusif sur les actifs les plus défensifs.

Dans cette perspective, les investisseurs ont massivement privilégié en 2011 le marché des bureaux parisiens, considéré comme le segment le plus sécurisé de France et l'un des moins risqués d'Europe. A titre d'exemple, on pourra ainsi citer la vente du siège d'Atos Origin à Bezons, pour plus de 400 millions d'euros ou encore celle du siège de Bayard Presse à Montrouge pour 101 millions d'euros. Plusieurs portefeuilles parisiens ont également fait l'objet de grandes transactions, en particulier sous l'impulsion du fonds souverain norvégien qui a acquis pour plus de 1,1 milliard d'euros d'actifs parisiens en 2011.

Les commerces les mieux placés ou les plus défensifs (boutiques d'hyper-centres-villes, grands centres commerciaux établis, moyens formats alimentaires) sont également demeurés très prisés des investisseurs, comme l'a illustré le grand intérêt de la place pour l'opération d'externalisation de magasins Carrefour Market, cédés pour environ 365 millions d'euros.

Au quatrième trimestre 2011, les taux de rendement sont restés stables, avec un taux prime à 4,5 % dans Paris, à 5,5 % en première couronne et à 6 % environ en régions. En raison de l'aversion au risque persistante et généralisée des investisseurs, la prime sur ces taux est cependant susceptible d'augmenter fortement, mais logiquement en fonction du risque locatif ou du niveau technique des bâtiments.

■ PERSPECTIVES 2012

Le début de l'année 2012 laisse augurer d'une persistance, au moins au premier semestre, des tendances observées fin 2011.

Le marché locatif ne devrait pas connaître de reprise des valeurs de marché mais continuera de bénéficier des effets de l'indexation positive des loyers. La demande locative, en lien avec une croissance économique faible, continuera d'être guidée par la recherche d'économies, et d'immeubles neufs. Il est probable donc que le marché continuera à privilégier les actifs neufs ou récents au détriment des immeubles de seconde main. Les investisseurs devraient anticiper une dégradation du niveau de remplissage de ces immeubles ainsi que de leurs valeurs locatives.

Par ailleurs, l'immobilier d'investissement continuera d'être impacté par la situation de nécessaire "*deleveraging*" de banques européennes fragilisées et dès lors peu susceptibles de financer - ou de refinancer - des actifs immobiliers. Même si les taux de financement restent globalement corrects, les volumes de prêts bancaires à l'immobilier resteront contraints et focalisés sur les dossiers les plus sécurisés.

On peut cependant noter que des solutions de financement alternatives aux prêts bancaires se font jour. Moins contraints par la réglementation et attirés par un couple rendement-risque attractif des prêts immobiliers, certains investisseurs institutionnels envisagent de prendre le relai des banques pour financer les prêts de l'immobilier d'entreprise.

L'immobilier d'entreprise devrait donc continuer de bénéficier, du moins pour les segments les plus sécurisés, des avantages défensifs offerts, à savoir des actifs réels, des cash-flows stables, l'indexation des revenus locatifs, etc..., qui offrent aux investisseurs une alternative appréciée face à des classes d'actifs volatiles ou risquées.

Par ailleurs, de nouveaux flux de capitaux, tant domestiques (privés, SCPI, compagnies d'assurances) qu'internationaux (Allemagne, pays nordiques, Moyen-Orient, Asie) s'élargissent ou s'ouvrent à l'immobilier français, ce qui devrait compenser le retrait des investisseurs fragilisés par le désendettement en cours.

Enfin, l'immobilier français bénéficie d'un effet "rareté" : les meilleurs emplacements demeurent recherchés même, voire surtout, en période de ralentissement économique.

■ LE COMPORTEMENT DES SCPI LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS DANS CE CONTEXTE

Dans un contexte économique et financier trouble et volatile, le marché français de l'immobilier d'entreprise s'est donc bien tenu au cours de l'année 2011 avec des niveaux d'activité significatifs tant pour l'investissement que pour l'activité locative.

Ce phénomène a bien été observé sur nos SCPI, même si sa traduction en termes de résultat est encore limitée. Plusieurs phénomènes viennent éroder financièrement cette reprise. Tout d'abord les "mesures d'accompagnement" utilisées depuis maintenant deux à trois ans, et notamment les franchises de loyers, sont toujours présentes à un niveau élevé dans les négociations locatives. Ensuite une part de cette dynamique concerne en priorité les immeubles neufs ou restructurés (plus du tiers des transactions). Enfin nous observons une grande sélectivité des utilisateurs locataires et chaque immeuble doit trouver son positionnement commercial dans des marchés fortement concurrentiels sur les valeurs.

Les taux d'occupation des SCPI sont donc globalement orientés à la hausse sur l'exercice mais la traduction financière sera progressive, et aidée par la livraison et la commercialisation de quelques opérations significatives de restructuration en cours sur les patrimoines.

Le niveau des défauts de paiement et des contentieux est resté très limité sur l'année 2011, l'explication tient principalement au fait que beaucoup d'actifs sont loués à des locataires de premier rang.

Enfin il convient de souligner que l'année 2011 a été extrêmement active en termes de collecte et d'investissement pour les SCPI gérées par La Française Real Estate Managers. Les SCPI terminent toutes l'année avec un fort niveau d'investissement immobilier et des niveaux de trésorerie très faibles, ce qui contribuera au bon niveau des recettes locatives des prochains trimestres.

Dans ce contexte, les SCPI ont dans l'ensemble maintenu le niveau de leurs distributions au cours de l'exercice 2011, et entament l'année 2012 avec cette même stabilité.

■ DES VALEURS IMMOBILIÈRES STABLES

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertises des patrimoines de la majeure partie des SCPI d'immobilier d'entreprise ont affiché une légère progression à périmètre constant, en s'appréciant de 1,10 % à 2,30 % selon les sociétés.

Cette valorisation résulte d'une stabilité globale des taux de capitalisation que les experts appliquent à des revenus immobiliers, qui se sont légèrement appréciés sur l'exercice.

Les valeurs de réalisation des SCPI qui intègrent en autres éléments ces valeurs d'expertises ont pour leurs parts progressées plus modérément (la majorité des variations se situent autour +0,30 %). Ce décalage d'évolution résulte pour l'essentiel :

- de l'écart entre le niveau des revenus distribués sur l'année et le résultat réel produit par les sociétés diminuant le report à nouveau ou les réserves de plus-values ;
- de l'impact des dépenses d'investissement sur certains actifs en restructuration dont la valorisation n'a pas été encore pleinement répercutée dans les valeurs d'expertises.

Dans ce contexte d'évolution modérée des expertises et des valeurs de réalisation, les prix de parts n'ont pas été modifiés.

■ LE MARCHÉ DES SCPI : NOUVELLE COLLECTE HISTORIQUE

Après le niveau de collecte remarquable enregistré sur le marché de l'épargne immobilière en 2010, l'année 2011 s'achève sur un nouveau record avec près de 2,8 milliards d'euros de souscriptions nettes sur les produits SCPI.

Ces chiffres confirment l'intérêt fort des investisseurs pour la SCPI, qui cumule l'avantage de procurer un niveau de distribution attractif (les SCPI classiques distribuent actuellement entre 5 % et 5,50 %) et de reposer sur des actifs réels, sélectionnés dans le cadre d'une politique de gestion claire.

Le taux de rotation sur le marché des parts est resté dans les normes de marché, autour de 1,6 %, marquant la stabilité des clients sur ces produits et la bonne maîtrise du marché des parts.

■ TRANSFORMATION DES SCPI EN OPCI

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement Collectif Immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation, si tel était le cas, devant impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI Eurofoncière 2, réunis en assemblée générale extraordinaire le 26 janvier 2012 ont rejeté, à une large majorité, la transformation de leur société en OPCI sous forme de FPI RFA SEL (Fonds de Placement Immobilier à Règles de Fonctionnement Allégées Sans Effet de Levier).

Type de SCPI	SCPI d'entreprise à capital variable
Siège social	173, boulevard Haussmann - 75008 Paris
Date de création	24 mai 1982
N° d'immatriculation au RCS	324 419 183 RCS PARIS
Date de dissolution	24 mai 2081
Capital plafond statutaire	172 125 000 €
Capital social effectif au 31-12-2011	93 748 302 €
Visa AMF	SCPI n°05-09 en date du 8 mars 2005

■ SOCIÉTÉ DE GESTION

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 €

Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

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

Directoire

Xavier LEPINE, Président

Marc BERTRAND, Directeur Général

Jean-Marc COLY, Directeur Général

Patrick RIVIERE, Vice-Président

Conseil de surveillance

Éric CHARPENTIER, Président

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

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

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

Crédit Mutuel Arkéa, représenté par Humbert de FRESNOYE

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

La Française AM, représentée par Nicolas SALMON

Commissaires aux comptes

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

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

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composition du conseil de surveillance

Nom	Fin du mandat
Pierre BOUSSARD	À l'assemblée générale de 2012 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2011.
Noël COATMELLEC	
Bertrand de GELOES	
Robert HERVE	À l'assemblée générale de 2013 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.
Jean-Pierre POULHALEC	
Georges PUPIER	
Alain FLOC'H	
Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières, "CEOI- BIE", Représentée par Philippe COURGEON	À l'assemblée générale de 2014 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.
Hervé ROPARS	
Gilbert LAFAGE	
Hervé LE PAPE	
Jean-Noël ROUL, Président	

■ EXPERT IMMOBILIER

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

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

■ COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

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

Fin des mandats : à l'assemblée générale de 2012 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2011

Introduction

Votre SCPI clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 13,32 euros par part, un prix de part stable à 252 euros et un rendement à 5,29 %. Le niveau de distribution de cette SCPI a été adapté à compter du 3^e trimestre 2011 en raison d'une situation locative difficile et de l'insuffisance des réserves. Eurofoncière 2 a collecté en 2011 environ 6 millions d'euros de nouveaux capitaux qui ont permis de poursuivre les investissements et d'assurer la fluidité du marché secondaire.

Concernant la situation locative, elle s'est clairement rétablie en fin d'année après un début d'exercice difficile lié à plusieurs libérations importantes.

L'évolution du patrimoine résulte de trois arbitrages effectués pour 1 064 m² à une valeur légèrement supérieure à 1,2 million d'euros, et de trois investissements réalisés représentant près de 11 000 m² pour un montant global de 18 millions d'euros.

Enfin, l'évolution de la valeur d'expertise du patrimoine enregistre une progression de 2,19 %, correspondant à une variation de la valeur de réalisation de - 0,22 %. Cet écart résulte de l'impact lié à la nécessité d'utiliser comme prévu les "réserves" pour servir la distribution relative à l'exercice 2011.

Le marché de l'immobilier est resté très actif en 2011 en dépit d'un contexte économique morose. Cela se traduit par des mouvements locatifs plus importants, de nouvelles locations, mais aussi des locaux qui se libèrent. Le patrimoine d'Eurofoncière 2 a été particulièrement exposé à ce phénomène au cours de l'exercice.

Compte tenu de la stabilité actuelle du marché des parts et de l'évolution modérée des expertises, le prix de part ne sera pas modifié.

La situation devrait rester stable sur l'exercice 2012 avec peu de départs prévus à ce jour, quelques surfaces vacantes proposées à l'arbitrage, et le bel immeuble de la rue La Condamine à Paris dans le 17^e arrondissement (1 189 m² en quote-part) qui va faire l'objet d'une rénovation lourde afin d'être mis aux nouvelles normes environnementales et qui ne pourra donc être ouvert à la commercialisation.

I - CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2011

Capital effectif	93 748 302 €
Nombre de parts	612 734
Capitalisation	154 408 968 €
Nombre d'associés	3 160
Valeur de réalisation	222,70 €
Prix de souscription*	252,00 €
Valeur de retrait (prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2011**	231,84 €
Distribution 2011	13,32 €
Distribution prévisionnelle pour 2012	Autour de 12,60 €

* Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur à compter du 31 décembre 2011.

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

II - TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2011	2010
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	13 426 773,75	14 028 684,25
dont loyers	8 688 937,20	8 515 845,57
Total des charges	7 175 869,55	7 217 064,56
Résultat	6 250 904,20	6 811 619,69
Dividende	7 875 454,98	7 343 239,41
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	93 748 302,00	90 195 948,00
Total des capitaux propres	113 311 706,56	110 132 866,57
Immobilisations locatives	120 108 265,23	103 017 774,95
	Global 2011	Par part 2011
Autres informations		
Bénéfice	6 250 904,20	10,57 *
Dividende	7 875 454,98	13,32 *
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	142 457 459,35	232,49
Valeur comptable	113 311 706,56	184,93
Valeur de réalisation	136 457 392,93	222,70
Valeur de reconstitution	158 146 509,03	258,10

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

III - MARCHÉ DES PARTS EN 2011

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	23 218	3,79 %
Parts retirées avec contrepartie	9 079	1,48 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	3 091	0,50 %
Parts en attente de retrait	808	0,13 %

La poursuite de l'augmentation de capital de la SCPI, volontairement plus limitées en 2011 afin de rester en adéquation avec les opportunités d'investissements immobiliers, atteint près de 6 millions d'euros. A ce montant s'ajoutent 2,3 millions supplémentaires ayant assuré la contrepartie au retrait de 9 079 parts.

Dans ces conditions, la fluidité du marché des parts est toujours régulièrement assurée.

Au 31 décembre, la capitalisation d'Eurofoncière 2 atteint 154,4 millions d'euros (en hausse de 4 %).

Par ailleurs, le bulletin d'information trimestriel du mois d'avril 2012 vous a rendu compte de l'évolution des souscriptions enregistrées avec une collecte globale de 32 297 parts dont 9 079 parts en contrepartie aux retraits.

IV - PATRIMOINE IMMOBILIER

A. Évolution du patrimoine

1. Les acquisitions de l'exercice 2011

Eurofoncière 2 a réalisé trois investissements pour un montant de 18 041 391,00 euros HT acte en main.

- Le 26 mai 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition d'un bâtiment à usage d'activités et d'entrepôts à Cestas (33) - ZAC du Pot au Pin, au sud-ouest de Bordeaux. D'une surface globale de 6 120 m² ainsi que 69 places de parking extérieures.

L'actif, idéalement situé à proximité de l'autoroute A63 sur la principale zone logistique de la région, est intégralement occupé par la "Société Commerciale Distribution Pièces de Rechange" (filiale de PSA) dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans fermes ayant pris effet en mars 2011. Cette acquisition offre une rentabilité de 7,35 %.

- Le 14 décembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition en indivision d'un immeuble à usage de bureaux et d'activités à Boulogne (92) - 102/104 avenue Edouard Vaillant, d'une surface totale de 2 746 m² et de 71 places de parking en sous-sol.

L'actif, situé dans le centre-ville de Boulogne, est à proximité de la place Marcel Sembat et bien desservi par la ligne 9 du métro. Il a une bonne desserte routière avec l'accès aux quais de Seine et le boulevard périphérique.

L'immeuble est occupé en totalité par plusieurs locataires. Cette acquisition, dont la quote-part de la SCPI est de 65 %, offre une rentabilité de 6,60 %.

- Le 27 décembre 2011, la SCPI a procédé à l'acquisition d'une partie d'un portefeuille d'actifs "Carrefour Market" consistant en l'externalisation de 49 murs de supermarchés répartis à travers la France pour une surface GLA* de 108 324 m² au total. Les actifs sont tous intégralement loués à "Carrefour Supermarché France" dans le cadre d'un bail institutionnel de 12 ans fermes à compter du 1^{er} janvier 2012.

La SCPI s'est portée acquéreuse en totalité de 2 actifs du portefeuille générant une rentabilité de 6,43 %.

Corpeau (21190) - rue Grillot Préjeannot, Tence (43190) - route départementale 185.

*GLA : Gross Leasable Area, il s'agit de la surface de vente plus les réserves et les locaux techniques.

ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2011

Date	Adresse	Type	Quote-part (%)	Surface utile (m ²)	Nombre parking	Prix HT / Acte en main
26-05-11	ZAC du Pot au Pin 33610 CESTAS	Entrepôt	100	6 120	69	4 667 246 €
14-12-11	102/104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE	Bureaux	65	1 785	46	8 616 007 €
27-12-11	Portefeuille Carrefour FRANCE	Commerces	100	3 100	270	4 758 138 €
TOTAL				11 005	385	18 041 391 €

2. Les cessions de l'exercice 2011

Au cours de l'année 2011, la SCPI Eurofoncière 2 a arbitré trois actifs pour un montant global de 1 245 000 euros brut. Il s'agit de bureaux et entrepôts représentant une surface globale de 1 064 m² dont 118 m² de surfaces vacantes.

Les actifs vendus par cette SCPI sont les suivants :

- Dans un immeuble en copropriété situé dans l'ensemble immobilier "Ophira II", 630 route des Dolines à VALBONNE (06), vente à la découpe de l'intégralité des lots détenus dans cet ensemble. Première vente, le 31 janvier 2011 au prix de 45 000 euros brut pour 29 m² de bureaux. Il s'agit d'un lot vendu au locataire occupant les locaux.

La seconde vente à un investisseur a eu lieu le 4 mars 2011 pour un prix de 415 000 euros brut pour 307 m² de bureaux. De gros travaux sont à prévoir dans les parties communes de l'immeuble.

- Dans un immeuble en copropriété situé dans le parc d'activité "Actimart", 1 140 rue Ampère à AIX-EN-PROVENCE (13). Vente de plusieurs lots de bureaux et entrepôts le 15 décembre 2011 pour un prix de 785 000 euros brut. Certains lots étaient vacants depuis 2009. Le manque de place de parking est l'un des points négatifs de ce site. Le lot vacant nécessite d'importants travaux de rénovation.

ARBITRAGES RÉALISÉS EN 2011

Date de cession	Ville/Adresse	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Date acquisition	Vacance (m ²)	Locataires	Valeur bilantielle	Valeur Exp. HD 31-12-10	Prix cession brut - Hors frais
31-01-11	Parc d'activité Ophira II 630 route des Dolines 06560 VALBONNE **	BUR	100	29	10-01-89	0	1 locataire	27 359	45 000	45 000
04-03-11	Parc d'activité Ophira II 630 route des Dolines 06560 VALBONNE **	BUR	100	307	10-01-89	0	3 locataires	277 916	415 000	415 000
15-12-11	Actimart 1140 rue Ampère 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR/ENT	100	728	16-10-90	118	2 locataires	403 990	770 000	785 000
TOTAL				1 064		118		709 265	1 230 000	1 245 000

* Quote-part de la SCPI.

** Vente partielle de la propriété. Les 2 cessions représentent l'intégralité.

B. Gestion du patrimoine

1. Taux d'occupation et mouvements locatifs

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

	2011	2010
Taux d'occupation financier annuel	87,10 %	92,50 %
Taux d'occupation physique au 31 décembre	89,60 %	91,40 %

Rappel :

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique exprime à un instant "T" (ici, 31-12-11) la surface occupée par rapport à la surface total du patrimoine.

Au cours de l'exercice 2011, 8 688 937,20 euros de loyers ont été facturés aux locataires. Les loyers potentiels des locaux ayant subi une période de vacance ont, quant à eux, représenté 1 285 000 euros.

Dans le contexte immobilier exposé au début de ce rapport, votre SCPI a connu au cours de cet exercice une baisse de 5,40 points de son taux d'occupation financier s'expliquant notamment par des mouvements locatifs importants, les libérations ont été plus importantes que les relocations, et ces dernières ne produiront leurs effets qu'en 2012 après les périodes de franchise de loyer.

Les locations concernant des locaux vacants ont porté pour l'exercice 2011 sur un total de 5 539 m² (4 487 m² en 2010). La plupart des locations et renégociations se sont faites moyennant un réajustement des valeurs locatives au niveau du marché.

24 actes ont été signés depuis le début de l'année 2011 entérinant l'aboutissement de 22 dossiers locatifs portant sur 12 150 m² environ (indivisions incluses) à savoir :

- 13 dossiers pour de la location résorbant du vacants dont 3 extensions,
- 7 dossiers pour de la renégociation avec des locataires,
- 2 dossiers pour le maintien en place après délivrance du congé.

A noter, des relocations importantes ont été réalisées sur les actifs en régions, même sur des marchés étroits ou concurrentiels. Ainsi 906 m² reloués à Rennes, 564 m² à Bron ou 442 m² à Aix témoignent de ces actions. Le marché parisien est resté moteur ce qui a permis de relouer dans de très bonnes conditions les 604 m² de la rue de Ponthieu après rénovation.

Les relocations les plus significatives sont indiquées ci-après :

RÉSORPTION DE VACANTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
18 rue Henri Freville 35100 RENNES	BUR	100	906	906	06-2011	Bail 3/6/9 ans.
ZAC DU CHÊNE Rue Edison 69500 BRON	BUR	100	1 175	564	04-2011	Bail 3/6/9 ans avec 4 mois de franchise et des travaux bailleur.
Rue de la Plaine 75020 PARIS	BUR	100	322	322	04-2011	Bail 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise.
GALERIE 66 Rue de Ponthieu 75008 PARIS	BUR	100	604	604	09-2011	Bail 3/6/9 ans avec 3 mois de franchise et des travaux bailleur.
PARC DE LA DURANNE 105 rue René Descartes 13100 AIX EN PROVENCE	BUR	100	2 801	442	10-2011	Bail 3/6/9 ans avec 2 mois de franchise.
37 av. Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	BUR	100	2 464	222	06-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire à 1 951 m ² .
4 rue E. Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	25	2 193	219	09-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire (autres indivisions incluses) à 847 m ² .
4 rue E. Renault 94700 MAISON-ALFORT	BUR	25	2 193	120	04-2011	Avenant d'extension portant la nouvelle surface de ce locataire (autres indivisions incluses) à 572 m ² .

* Quote-part de la SCPI.

RENÉGOCIATIONS - RENOUVELLEMENTS

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces louées (m ²)	Date d'effet	Mesures d'accompagnement / Commentaires
LE BRABOIS Avenue de la Forêt 54500 VANDŒUVRE-LES-NANCY	BUR	100	810	460	11-2011	Bail 3/6/9 ans.
181/183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	BUR	40	428	428	01-2011	Maintien en place du locataire au titre d'un bail de courte durée de 16 mois soit jusqu'en avril 2012. Négociation en cours pour la totalité.

* Quote-part de la SCPI.

Au 31 décembre 2011, la surface vacante de la SCPI représente 7 619 m² se répartissant comme suit :

Paris	1 653 m ²	soit 21,7 %
Ile de France	3 869 m ²	soit 50,8 %
Région	2 097 m ²	soit 27,5 %

LES VACANTS

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2011 concernent les locaux sis à :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces vacantes (m ²)	Commentaires
Rue Vaugirard 75006 PARIS	BUR	100	464	464	Une candidature sur la totalité.
Rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC (BREEAM). PC en cours d'instruction. Demarrage des travaux prévus en sept. 2012. Livraison prévue été 2013.
MAISON ROUGE 77323 LOGNES	BUR	100	1 792	506	Commercialisation locative en cours. Arbitrage.
Rue Salvadore Allende 93270 SEVRAN	ACT	100	1 619	1 347	Locaux d'activité. Travaux définis dans le cadre de la recherche locative et acquéreur.
Boulevard Biron 93406 SAINT-OUEN	BUR	100	1 531	1 531	Négociation engagée sans suite : reprise de recherche d'un locataire acquéreur.
MARQUES AVENUE 10800 SAINT-JULIEN LES VILLES	COM	45	1 126	617	Programme de rénovation établi, réalisation prévue fin 2012.
PARC HELIOPOLIS 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	100	1 153	1 153	Arbitrage.

* Quote-part de la SCPI.

LES RÉSILIATIONS

Les résiliations à 6 mois reçues en fin d'année portent sur 2 833 m² soit 3,83 % de la surface en exploitation (73 846 m²).

Les plus significatives concernent :

Immeuble	Type	QP* SCPI (%)	QP* SCPI (m ²)	Surfaces résiliées (m ²)	Date résiliation	Locataire sortants / Commentaires
ZI NORD EST 69400 VILLEFRANCHE	COM	100	1 368	1 368	01-02-12	Libérés par Troc Mag.
Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	BUR	40	428	428	30-04-12	Départ différé de Sacel au 31 octobre 2012. Négociation engagée pour une relocalisation à compter du 1 ^{er} nov. 2012.
HORIZON SAINTE-VICTOIRE 13857 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	2 732	687	31-03-12	Libérés par Ucabail.

* Quote-part de la SCPI.

2. Contentieux

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

Compte tenu de la reprise de 85 833,79 euros justifiée par les dossiers qui se sont soldés au cours de l'exercice, et de la provision de 48 610,44 euros qui a été constituée pour créances douteuses, la provision pour créances douteuses a fait l'objet d'une reprise nette de 37 223,35 euros.

Parmi les contentieux en cours, il convient de relater plus particulièrement la procédure judiciaire opposant la SCPI à la société ÉCOLES DE CONDÉ, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15^e. En raison de la découverte d'amiante non répertoriée par le diagnostiqueur, la mise à disposition des locaux a été retardée à l'achèvement des travaux de curage.

Par une assignation du 10 décembre 2010, le locataire a demandé la condamnation de la SCPI à lui verser 3 800 000 euros à titre de dommages et intérêts en raison du préjudice qu'il estime avoir subi, et ce sans qu'aucune pièce justificative n'ait été communiquée.

Bien que contestant le principe même du droit à indemnisation, la SCPI a préservé ses recours en assignant en garantie le diagnostiqueur.

Ces deux assignations ont été jointes au sein d'une même procédure.

3. Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations et renouvellement de climatisations, entretiens courants, remises en état locatifs) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre 2011.

2011	
Travaux réalisés	1 407 460,78 €
Provisions pour travaux au 31 décembre	796 492,25 €

NATURE DES TRAVAUX RÉALISÉS EN 2011

Gros travaux couverts par provision

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75008 PARIS 49/51 rue de Ponthieu	Travaux de réaménagement du plateau du 2 ^e étage	151 661,70 €
75015 PARIS 13 rue Miollis	Travaux de recherche d'amiante, de plomberie et d'électricité	634 650,61 €
75018 PARIS 122-124 rue Marcadet	Travaux de rénovation de la chaudière	38 095,41 €

Aménagements et installations

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75015 PARIS 13 rue Miollis	Travaux de menuiserie, de peintures et de cloisoement	149 876,78 €
77185 LOGNES 23 rue de la Maison Rouge	Travaux de réfection de locaux vacants	58 150,93 €

Travaux de restructuration

Les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT
75015 PARIS 13 rue Miollis	Travaux de restructurations	175 268,39 €
75017 PARIS Rue de la Condamine	Travaux de restructurations	140 653,75 €

C. Expertises et répartition du patrimoine

L'année 2011 se solde par un volume d'investissement en hausse d'environ 30 % par rapport à l'exercice précédent. La véritable surprise du 4^e trimestre 2011 réside dans une bonne performance réalisée dans le contexte économique actuel, en dégradation depuis août 2011. Ce sont les institutionnels français et notamment les SCPI disposant de liquidités importantes qui ont contribué à l'activité d'investissement.

Ainsi, les expertises réalisées par CBRE Valuation au 31 décembre 2011 font apparaître une valeur vénale hors droits de 142 457 459 euros en augmentation de 2,19 % à périmètre constant. A noter que la valeur globale du patrimoine a progressé de 14 % grâce à l'acquisition de 4 nouveaux actifs à usage de bureaux, commerces et entrepôts.

Répartition du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en m ²	Totale en %
Paris	5 582	2 085			7 667	10,38 %
Région parisienne	10 831	4 352	2 823	3 239	21 245	28,77 %
Province	25 692	9 954	1 800	7 488	44 934	60,85 %
Total (m²)	42 105	16 391	4 623	10 727	73 846	
Total % (hors parking)	57,02 %	22,20 %	6,26 %	14,52 %		100,00 %

Répartition du patrimoine en valeur vénale et % au 31 décembre 2011

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total en €	Totale en %
Paris	25 342 097,99	8 758 231,88			34 100 329,87	23,94 %
Région parisienne	37 166 019,88	10 219 393,89	2 810 194,96	3 454 351,71	53 649 960,44	37,66 %
Province	37 126 406,68	11 463 542,33	1 049 742,03	5 067 478,00	54 707 169,04	38,40 %
Total (€)	99 634 524,55	30 441 168,10	3 859 936,99	8 521 829,71	142 457 459,35	
<i>Total 2010</i>	<i>90 049 080,00</i>	<i>24 569 686,00</i>	<i>3 910 000,00</i>	<i>4 790 000</i>	<i>123 318 766,00</i>	
Total %	69,94 %	21,37 %	2,71 %	5,98 %		100,00 %

V - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle de La Française AM, 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 surveillances pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

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

VI - VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

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

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

Ces valeurs se sont établies ainsi qu'il suit :

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	120 108 265,23
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(6 796 558,67)
Valeur comptable	113 311 706,56
Valeur comptable ramenée à une part	184,93
Valeur des immeubles "actuelle"	142 457 459,35
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(6 000 066,42)
Valeur de réalisation	136 457 392,93
Valeur de réalisation ramenée à une part	222,70
Valeur de réalisation	136 457 392,93
Frais d'acquisition des immeubles	8 832 362,48
Commission de souscription*	12 856 753,63
Valeur de reconstitution	158 146 509,03
Valeur de reconstitution ramenée à une part	258,10

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

VII - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de membres du conseil de surveillance de Messieurs :

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

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidature a été lancé par le biais du bulletin trimestriel du quatrième trimestre 2011.

Seront élus, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, les quatre associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

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

- **Madame Eliane BAUDUSSEAU**, 47 ans
détenant : 10 parts
demeurant : 29 rue des Chênes - 91140 Villebon-sur-Yvette
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : responsable budget et approvisionnements.
- **Monsieur Pierre BOUSSARD**, 68 ans
détenant : 15 parts
demeurant : 4 rue Fulgence Bienvenue - 29200 Brest
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité du secteur bancaire.
- **Monsieur Jean-Luc BRONSART**, 57 ans
détenant : 10 parts
demeurant : 10 avenue de la Forêt - 44250 Saint-Brevin-les-Pins
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier privé, retraité de la fonction publique hospitalière.
- **Monsieur Marcel CHASSAGNARD**, 62 ans
détenant : 10 parts
demeurant : 1 rue Jules Simon - 92100 Boulogne-Billancourt
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité du secteur pétrolier.
- **Monsieur Noël COATMELLEC**, 72 ans
détenant : 16 parts
demeurant : 15 rue Rallier du Baty - 35000 Rennes
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité, membre actuel du conseil de surveillance.
- **Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS**, 52 ans
détenant : 80 parts
demeurant : 541 avenue de l'arc-en-ciel - 73700 Bourg-St-Maurice
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : conseiller en Epargne et Prévoyance et Gestion de Patrimoine.
- **Monsieur Bertrand de GELOES**, 64 ans
détenant : 1 111 parts
demeurant : 13 rue Jérôme d'Arradon - BP 150 - 56004 Vannes Cedex
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise, membre actuel du conseil de surveillance.
- **Monsieur Robert HERVE**, 70 ans
détenant : 660 parts
demeurant : 22 impasse de Beauvais - 35500 Vitre
références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : retraité, membre actuel du conseil de surveillance.

VIII - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les mandats de commissaire aux comptes titulaire de la société Deloitte et Associés et de commissaire aux comptes suppléant de la société BEAS arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Nous vous proposons de renouveler leurs mandats pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Évolution du capital

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2007	71 167 338,00	10 993 092,00	465 146	2 421	983 371,20	252,00
2008	73 833 363,00	4 391 100,00	482 571	2 593	617 460,48	252,00
2009	75 145 644,00	2 161 404,00	491 148	2 672	373 907,52	252,00
2010	90 195 948,00	24 788 736,00	589 516	3 162	2 104 724,16	252,00
2011	93 748 302,00	5 850 936,00	612 734	3 160	651 107,52	252,00

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur ou l'acquéreur. Au 31 décembre 2007, le prix d'émission a été porté à 252 euros.

2. Évolution du prix de la part

	2007	2008	2009	2010	2011
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	226,00 *	252,00 **	252,00 **	252,00 **	252,00 **
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	13,02	13,68	14,04	14,04	13,32
Rendement de la part ⁽¹⁾⁽²⁾	5,76 %	5,43 %	5,57 %	5,57 %	5,29 %
Report à nouveau cumulé par part au capital ⁽³⁾	2,84	4,92	5,23	3,37	0,75

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

(2) Dividende de l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

* Le prix de la part a été portée à 226 euros à compter du 30 décembre 2006

** Le prix de la part a été portée à 252 euros à compter du 31 décembre 2007.

3. Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2007	5 956	1,32 %	2 mois	0	1 700,00
2008	13 203	2,83 %	3 mois	2 495	650,00
2009	9 970	2,06 %	2 mois	-	1 407,41
2010	6 033	1,22 %	1 mois	-	3 039,29
2011	9 079	1,54 %	1 mois	808	1 906,08

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

Libellés	2007		2008		2009		2010		2011	
	Montant	% du total du revenu								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,89	93,90	17,97	93,54	18,32	98,58	16,28	96,79	14,69	97,87
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,01	5,62	1,00	5,23	0,26	1,38	0,14	0,83	0,19	1,27
Produits divers	0,09	0,48	0,24	1,23	0,01	0,04	0,40	2,38	0,13	0,87
TOTAL DES REVENUS	17,99	100,00	19,21	100,00	18,59	100,00	16,82	100,00	15,01	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,79	9,94	1,87	9,73	1,80	9,69	1,63	9,69	1,40	9,33
Autres frais de gestion *	0,37	2,07	0,22	1,17	0,33	1,79	0,25	1,49	0,22	1,47
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	0,68	0,04	0,20	0,11	0,57	0,11	0,65	0,15	1,00
Charges immobilières non récupérées	0,75	4,19	0,41	2,13	0,73	3,95	1,04	6,18	1,50	9,99
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	3,04	16,87	2,54	13,23	2,97	16,00	3,03	18,01	3,27	21,79
Amortissements nets										
- patrimoine	0,24	1,36	0,22	1,16	0,26	1,39			0,29	1,93
- autres (charges à étaler)	(0,04)	(0,21)			(0,01)	(0,08)	0,26	1,55		
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,70	3,91	0,65	3,35	0,63	3,41	0,51	3,03	0,93	6,20
- dotation nette aux autres provisions ⁽¹⁾	0,01	0,08			0,27	1,47	0,00	0,00	(0,06)	(0,40)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	0,92	5,14	0,87	4,51	1,15	6,19	0,77	4,58	1,17	7,73
TOTAL DES CHARGES	3,96	22,01	3,41	17,74	4,12	22,20	3,80	22,59	4,44	29,51
RÉSULTAT	14,03	77,99	15,80	82,26	14,47	77,80	13,02	77,41	10,57	70,49
Variation du report à nouveau	1,01	5,62	2,12	11,05	0,42	2,24	(1,02)	(6,06)	(2,75)	(18,32)
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,02	72,37	13,68	71,21	14,04	75,56	14,04	83,47	13,32	88,74
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,74	70,81	13,39	69,70	13,97	75,18	14,00	83,23	13,25	88,27

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation, d'arbitrage 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, les cotisations AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

5. Emploi des fonds

	Total au 31-12-2010*	Durant l'année 2011	Total au 31-12-2011
Fonds collectés	120 710 494,71	5 850 936,00	126 561 430,71
Cessions d'immeubles	14 551 048,03	709 905,16	15 260 953,19
Plus et moins values sur cessions d'immeubles	(2 740 178,58)	388 342,07	(2 351 836,51)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(9 825 758,70)	(1 514 132,06)	(11 339 890,76)
Achats d'immeubles	(116 853 148,28)	(17 526 252,14)	(134 379 400,42)
Frais d'acquisition des immobilisations			
Sommes restant à investir	5 842 457,18	(12 091 200,97)	(6 248 743,79)

* Depuis l'origine de la société.

6. Déclaration fiscale

Personnes physiques

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

Les revenus de la SCPI Euronfoncière 2 sont constitués :

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2011 :

REVENU FONCIER

Revenu brut	9 460 262
Autres charges déductibles	3 392 892
Revenu net	6 067 370
Soit par part en pleine jouissance	10,26

REVENU FINANCIER

Revenu	124 112
Soit par part en pleine jouissance	0,21
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement libératoire*	0,14

* Les produits financiers mis en paiement à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis sur option au prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 24 % (contre 19 % précédemment). Pour les associés résidents, les prélèvements sociaux sont portés à 13,50 % (contre 12,30 % précédemment). Ainsi, le taux global d'imposition des associés résidents ayant opté au prélèvement libératoire ressort à 37,50 % contre 31,30 % précédemment.

Personnes morales

Bénéfice net comptable au titre des BIC*	6 750 768,08
Réintégration	
Déduction (plus-values nettes à long terme)	(382 920,28)
Résultat fiscal	6 367 847,80

* Plus ou moins values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	6 750 768,08
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	6 750 768,08

* Plus ou moins values comptables comprises.

7. Informations sur les délais de paiement

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2011 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin 2010 à titre de comparaison.

Échéances au 31-12-2011	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Fournisseurs		63 644,00						63 644,00*
Fournisseurs d'immobilisations								0,00
TOTAL	0,00	63 644,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 644,00
Échéances au 31-12-2010								
Fournisseurs		323 391,59						323 391,59
Fournisseurs d'immobilisations								0,00
TOTAL	0,00	323 391,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	323 391,59

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs. Seuls les comptes de fournisseurs d'exploitation sont repris pour l'exercice 2011.

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

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à votre approbation différentes modifications statutaires visant :

- à acter le changement de dénomination sociale de la société de gestion ;
- et à introduire la possibilité de constituer et doter un fonds de remboursement.

1. CHANGEMENT DE DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (MODIFICATION DE L'ARTICLE XV DES STATUTS)

La société de gestion ayant pris, en octobre 2011, la nouvelle dénomination de La Française Real Estate Managers, il vous est demandé de prendre acte de cette nouvelle dénomination et de modifier en conséquence le second alinéa de l'article XV-Nomination de la société de gestion - des statuts.

2. CONSTITUTION ET DOTATION D'UN FONDS DE REMBOURSEMENT (MODIFICATION DE L'ARTICLE VIII DES STATUTS)

Afin de permettre de faire face à une forte demande de retraits d'associés, qui ne pourrait être compensée, dans des délais raisonnables, par de nouvelles souscriptions, nous vous proposons de modifier les statuts de votre société en introduisant la possibilité de constituer un fonds de remboursement.

Les sommes allouées au fonds de remboursement proviendront exclusivement du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

Par ailleurs, et sous réserve de l'approbation par les associés, statuant dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire, de la modification des statuts visant à créer un fonds de remboursement, il est proposé aux associés, statuant dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire, de doter dès à présent ce fonds de remboursement, dans la limite d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre 2011, soit 15 440 896 euros, qui proviendront, en l'espèce, uniquement du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif.

Si cette résolution de doter le fonds de remboursement est approuvée, la valeur à laquelle les parts seront remboursées sera fixée en concertation avec votre conseil de surveillance, dans la fourchette légale de la valeur de réalisation et de cette valeur moins 10 %. Elle sera portée à la connaissance des associés dans le premier bulletin trimestriel d'information suivant la dotation du fonds.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous sont soumises.

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

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

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte, très importante en 2010, a été plus contenue au cours de l'année. Les souscriptions enregistrées, qui avaient concerné 104 404 parts l'an passé, ont ainsi porté sur un total de 32 297 parts, dont 9 079 ayant permis de compenser les demandes de retrait et 23 218 ayant augmenté le capital.

Au 31 décembre 2011, le capital effectif était ainsi porté de 90 195 948 euros à 93 748 302 euros et les 808 parts en attente étaient d'ores et déjà en cours de traitement.

2. SITUATION DU PATRIMOINE

Lors de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions et les acquisitions envisagées portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des cessions d'actifs réalisées à Valbonne, dans le parc d'activités d'Ophira II et à Aix-en-Provence et de la promesse de vente, au prix de 300 000 euros, signée pour les 238 m² de bureaux vacants à Nice, avenue Dubouchage.

Nous avons également pris connaissance des trois acquisitions de l'exercice, portant, pour les deux premiers, sur des locaux à usage d'activités à Cestas et de bureaux à Boulogne-Billancourt. Quant au dernier investissement, celui-ci réalisé le 27 décembre, concerne deux actifs à usage de commerce situés à Tence (43) et Corpeau (21) dans des agglomérations de taille moyenne. Acquis dans le cadre de l'externalisation, par le Groupe Carrefour, d'un portefeuille de supermarchés, ces locaux, loués à Carrefour Market suivant un bail de 12 ans fermes, offrent un rendement de 6,43 %. Ces acquisitions représentent ensemble un montant total de 18 041 391 euros investi sur la base d'un rendement brut moyen de 6,75 %.

Dans un contexte toujours incertain pour les entreprises et, par conséquent, pour le marché locatif, votre conseil de surveillance est resté très attentif à l'évolution de la situation locative. Outre le fait que la SCPI a enregistré plus de libérations (7 909 m²) que de relocations (5 539 m²), sa situation locative a également été marquée par la vacance de certains locaux en raison des travaux de rénovation entrepris ou prévus. Tel est le cas des locaux de la rue de Ponthieu à Paris (8^e), qui ont pu être reloués à effet du 1^{er} septembre, ou de ceux de la rue de la Condamine à Paris (17^e). Ces facteurs se reflètent dans le taux d'occupation financier de la SCPI, qui s'est établi à 87,10 % contre 92,50 % en 2010.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine de 142 457 459,35 euros présentant, à périmètre constant, une progression de 2,19 %. 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 euros.

4. COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTATS

Notre réunion du 13 mars 2012 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 6 250 904,20 euros, soit 10,57 euros pour une part. Compte tenu de ce résultat, il a été décidé de fixer le montant de la distribution à 13,32 euros, la différence étant prélevée sur le report à nouveau.

Pour 2012, les prévisions effectuées permettent d'envisager un résultat par part de 11,98 euros, en augmentation par conséquent de 13,34 % et il est prévu de distribuer un montant de 12,60 euros.

5. CONVENTIONS

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

6. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion ayant pris la dénomination de La Française Real Estate Managers, il vous est demandé de prendre acte de cette nouvelle dénomination et, en conséquence, de modifier comme il se doit le second alinéa de l'article XV des statuts, Nomination de la société de gestion.

Il vous est par ailleurs proposé de modifier l'article VIII des statuts "Variabilité du capital - Retrait" afin d'introduire la possibilité pour la société de gestion de constituer et de doter, si nécessaire, un fonds de remboursement.

7. PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 13 mars 2012 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.

8. OPCI

Réunis en assemblée générale extraordinaire, conformément aux dispositions de l'article L.214-84-2 du Code monétaire et financier, vous avez, à une très large majorité le 26 janvier 2012, réaffirmé votre attachement à votre société en sa forme juridique de SCPI, en votant non à la résolution relative à sa transformation en OPCI. Votre conseil, qui était favorable au maintien de la SCPI, se félicite par conséquent de ce vote.

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 DE 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 2011 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 6 250 904,20 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 250 904,20 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 066 553,80 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 317 458 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 875 454,98 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 442 003,02 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2011, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 113 311 706,56 euros, soit 184,93 euros par part ;
- valeur de réalisation : 136 457 392,93 euros, soit 222,70 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 158 146 509,03 euros, soit 258,10 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion dans la limite de 10 millions d'euros à :

- contracter des emprunts ;
- consentir des sûretés réelles portant sur le patrimoine ;
- assumer des dettes ;
- procéder à des acquisitions payables à terme,

au nom de la société, et ce, jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine social, ou à leur échange, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte de l'impôt sur la plus-value immobilière, d'un montant total de 1 177 euros, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers lors des cessions d'éléments du patrimoine social au cours de l'exercice, autorise la société de gestion à verser aux autres associés, en vue de respecter l'égalité, l'équivalent de l'impôt non acquitté pour leur compte, soit :

- pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme totale de 2,00 euros ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme totale de 529,00 euros.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, sous réserve et à compter de l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la modification de VIII des statuts afin de prévoir la constitution et la dotation d'un fonds de remboursement :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin audit "Fonds de remboursement", pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à procéder, à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins values sur cessions d'immeubles locatifs", lorsque des comptes, établis au cours ou à la fin de l'exercice et certifiés par le commissaire aux comptes, font apparaître l'existence de telles réserves ;
- 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

DIXIÈME RÉOLUTION

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

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

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de l'année 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2014, les quatre associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale renouvelle les mandats des commissaires aux comptes :

- titulaire de la société Deloitte et Associés ;
- suppléant de la société B.E.A.S ;

pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

TREIZIÈME RÉOLUTION

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

TEXTE DES RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris acte du changement de dénomination sociale de la société de gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article XV des statuts Nomination de la société de gestion :

"La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, dont le siège social est à Paris (75008), 173 boulevard Haussmann, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007"

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion décide de modifier l'article VIII des statuts -Variabilité du capital -Retrait, pour tenir compte de la possibilité de constituer un fonds de remboursement destiné à faire face, si nécessaire, aux demandes de retrait de parts, et de le rédiger corrélativement comme suit :

Ancienne rédaction Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait **VARIABILITÉ DU CAPITAL**

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

La société n'envisage pas la constitution d'un fonds de remboursement, en conséquence le capital social effectif ne pourra pas diminuer en raison des retraits qui ne seront pris en considération que s'ils sont compensés par des souscriptions.

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760 000 euros.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où il existe des souscriptions.

Les parts remboursées seront annulées.

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

2. Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au prix d'émission (nominal plus prime d'émission) en vigueur, diminué de la commission de souscription hors taxes.

Nouvelle rédaction Article VIII : Variabilité du Capital - Retrait **VARIABILITÉ DU CAPITAL**

La fraction du capital maximal souscrite par les associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement"

La société peut créer des parts nouvelles si les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois sont investis ou affectés à des investissements en cours conformément à l'objet social.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, sans pour autant être ramené à montant inférieur au minimum légal.

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet. Les parts remboursées seront annulées.

2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

3. Valeur de retrait

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

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

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

■ ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	119 118 447,24	142 457 459,35	102 302 100,26	123 318 766,00
Agencements, aménagements, installations	989 817,99		715 674,69	
Immobilisations en cours				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(796 492,25)		(1 139 385,37)	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	119 311 772,98	142 457 459,35	101 878 389,58	123 318 766,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	140 860,41	140 860,41	110 903,55	110 903,55
Créances				
Locataires et comptes rattachés	633 151,33	633 151,33	657 044,11	657 044,11
Autres créances	863 430,68	863 430,68	843 994,15	843 994,15
Provision pour dépréciation des créances	(260 802,84)	(260 802,84)	(298 026,19)	(298 026,19)
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 173 076,04	1 173 076,04	12 784 133,02	12 784 133,02
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	(4 349 978,99)	(4 349 978,99)	(1 721 810,13)	(1 721 810,13)
Dettes d'exploitation	(1 559 904,35)	(1 559 904,35)	(1 737 790,48)	(1 737 790,48)
Dettes diverses	(2 647 671,68)	(2 647 671,68)	(2 383 971,04)	(2 383 971,04)
TOTAL II	(6 007 839,40)	(6 007 839,40)	8 254 476,99	8 254 476,99
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	7 772,98	7 772,98		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	7 772,98	7 772,98		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	113 311 706,56		110 132 866,57	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE *		136 457 392,93		131 573 242,99

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214 - 78 et R.214-122 du Code monétaire et financier.

■ TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES DU 01-01-2011 AU 31-12-2011 ⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2010	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital	90 195 948,00		3 552 354,00	93 748 302,00
Capital souscrit	90 195 948,00		3 552 354,00	93 748 302,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	20 688 385,44		784 449,94	21 472 835,38
Primes d'émission	30 467 253,08		2 298 582,00	32 765 835,08
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(9 778 867,64)		(1 514 132,06)	(11 292 999,70)
Primes de fusion	402,57			402,57
Primes de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	(2 740 178,58)		388 342,17	(2 351 836,41)
Réserves				
Report à nouveau	2 519 928,86	(531 619,72)	78 244,66	2 066 553,80
Résultat de l'exercice	(531 619,72)	531 619,72	(1 624 550,78)	(1 624 550,78)
Résultat de l'exercice	6 811 619,69	(6 811 619,69)	6 250 904,20	6 250 904,20
Acomptes sur distribution	(7 343 239,41)	7 343 239,41	(7 875 454,98)	(7 875 454,98)
TOTAL GÉNÉRAL	110 132 866,57		3 178 839,99	113 311 706,56

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

■ COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

CHARGES	2011	2010
Charges immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives	899 905,46	804 617,73
Autres charges	1 017 433,84	984 387,01
	1 917 339,30	1 789 004,74
Charges non refacturées		
Charges locatives	313 809,08	167 073,73
Travaux d'entretien	87 569,46	56 178,75
Grosses réparations	894 960,93	517 039,76
Autres charges	575 089,92	363 620,47*
	1 871 429,39	1 103 912,71
Total des charges immobilières	3 788 768,69	2 892 917,45
Charges d'exploitation		
Rémunération de la société de gestion	829 902,04	850 039,55
Diverses charges d'exploitation	146 678,98	91 577,38*
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 028 951,44	775 547,00
Dotation aux provisions d'exploitation		
Provision pour créances douteuses	48 610,44	184 052,20
Provision pour grosses réparations	552 067,81	266 755,02
Autres provisions		
	600 678,25	450 807,22
Commission de souscription et de surinvestissement	751 107,52	2 104 724,16
Autres charges	29 777,73	51 440,40*
Total des charges d'exploitation	3 387 095,96	4 324 135,71
Charges financières		
Charges exceptionnelles	4,90	11,40
TOTAL DES CHARGES	7 175 869,55	7 217 064,56
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	6 250 904,20	6 811 619,69
TOTAL GÉNÉRAL	13 426 773,75	14 028 684,25

* La fraction de TVA non déductible à fait l'objet d'un reclassement des postes autres charges non refacturées et diverses charges d'exploitation, vers les autres charges d'exploitation pour 51 440,40 euros.

PRODUITS	2011	2010
Produits immobiliers		
Loyers	8 688 937,20	8 515 845,57
Charges refacturées	1 917 339,30	1 789 004,74
Produits annexes	69 853,33	189 515,02
Total des produits immobiliers	10 676 129,83	10 494 365,33
Produits d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Créances douteuses	85 833,79	181 650,78
Grosses réparations	894 960,93	517 039,76
Autres reprises de provisions		
	980 794,72	698 690,54
Transfert de charges d'exploitation	32 786,35	
Autres produits		
Prélèvements sur prime d'émission		
Commission de souscription et de surinvestissement	751 107,52	2 104 724,16
Autres prélèvements	867 812,52	641 264,02
	1 618 920,04	2 745 988,18
Total des produits d'exploitation	2 632 501,11	3 444 678,72
Produits financiers	109 760,08	71 044,10
Produits exceptionnels	8 382,73	18 596,10
TOTAL DES PRODUITS	13 426 773,75	14 028 684,25
TOTAL GÉNÉRAL	13 426 773,75	14 028 684,25

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

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

1. Règles générales d'établissement des comptes

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

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

2. Principales règles d'évaluation

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

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

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

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

3. Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2011, pour un montant total de 1 708 euros, sera versé au profit des associés présent à la date de la cession.

- Pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 177 euros correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- Pour les associés personnes physiques non résidentes, une somme de 2 euros correspondant au versement en numéraire en leur faveur du solde leur restant dû après compensation de leur dette ;
- Pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 529 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

4. Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-78 et R.214-122 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.

5. Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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 5 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

6. Rémunération de la gérance

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 829 902,04 euros HT.

7. Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et 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.

8. 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.

9. Informations diverses

- Le montant des engagements reçus, hors bilan, sous forme de cautions bancaires, s'élève à 665 082,79 euros.
D'autre part, une ligne de crédit a été ouverte le 23 décembre 2011 pour 6 000 000 euros avec un TEG annuel de 2,535 %.
Au 31 décembre 2011, 2 500 000 euros ont été débloqués de cette ligne de crédit.
- Au 31 décembre 2011, une promesse de vente a été signée concernant un immeuble à Nice - boulevard Dubouchage.
- Au cours de l'année 2011 le marché des parts a enregistré 32 297 souscriptions dont 9 079 parts ont compensé des retraits et 23 218 parts ont été portées en augmentation de capital.
- Au cours de l'exercice 2011, les ensembles immobiliers suivants ont été cédés :
 - Valbonne - Route des Dolines ;
 - Aix-en-Provence - Parc Actimart ;
- Un contentieux en cours oppose la SCPI à la société Ecoles de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15^e. Par une assignation du 10 décembre 2010, le locataire a demandé la condamnation de la SCPI à lui verser 3 800 000 euros à titre de dommages et intérêts au titre d'un préjudice subi (relaté page 11 du rapport de gestion) ;
- Une promesse d'achat a été signée le 7 décembre 2011, pour un bien en VEFA, situé à Toulouse - Saint Martin du Touch, pour un montant total de 5 640 000 d'euros.

B. TABLEAUX CHIFFRÉS

■ TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2011		Exercice 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	89 373 965,84	99 634 524,55	81 368 764,59	90 049 080,00
Locaux d'activité	4 244 903,23	3 859 936,99	4 244 903,23	3 910 000,00
Commerces	16 880 419,27	30 441 168,10	12 377 130,34	24 569 686,00
Entrepôts	9 608 976,79	8 521 829,71	5 026 976,79	4 790 000,00
Total	120 108 265,13	142 457 459,35	103 017 774,95	123 318 766,00
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total				
Total général	120 108 265,13	142 457 459,35	103 017 774,95	123 318 766,00

■ VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Solde au 31-12-2010		101 491 685,16
Cessions de l'exercice		(708 887,93)
VALBONNE - 630 route des Dolines	(304 898,03)	
AIX-EN-PROVENCE - 1140 rue Ampère	(403 989,90)	
Acquisitions de l'exercice		17 210 330,00
CESTAS - ZAC du Pot au Pin	4 582 000,00	
CORPEAU - Route du pont de Paris	2 231 671,00	
TENCE - RD 185	2 271 659,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 102/104 avenue Edouard Vaillant	8 125 000,00	
Travaux de restructurations de l'exercice		315 922,14
PARIS - Rue Miollis	175 268,39	
PARIS - Rue Condamine	140 653,75	
Solde Terrains et constructions au 31-12-2011		118 309 049,37

CLIMATISATIONS

Solde au 31-12-2010		810 415,10
Sorties de climatisations de l'exercice		(1 017,23)
VALBONNE - 630 route des Dolines	(1 017,23)	
Sorties de climatisations suite renouvellement		(49 999,31)
BRON - 1 rue Edison	(40 121,61)	
PARIS - Rue de Ponthieu	(9 877,70)	
Entrées de climatisations suite renouvellement		49 999,31
BRON - 1 rue Edison	40 121,61	
PARIS - Rue de Ponthieu	9 877,70	
Solde Climatisations au 31-12-2011		809 397,87
Total Terrains et Constructions au 31-12-2011		119 118 447,24

AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		2 675 433,22
Acquisitions de l'exercice		215 586,08
LOGNES - Rue de la maison rouge	58 150,93	
PARIS - Rue de Ponthieu	5 350,00	
PARIS - Rue Miollis	149 876,78	
WASQUEHAL - Rue Harald Stambach	2 208,37	
Cessions de l'exercice		(104 949,55)
VALBONNE - 630 route des Dolines	(39 649,90)	
AIX EN PROVENCE - 1140 rue Ampère	(65 299,65)	
Acquisitions en cours de l'exercice		254 453,11
BRON - Rue Edison	103 925,18	
PARIS - Rue de Ponthieu	68 194,87	
PARIS - Rue Miollis	82 333,06	
Reclassement agencements en cours en agencements de l'exercice		(20 591,91)
LOGNES - Rue de la maison rouge	(18 471,94)	
WASQUEHAL - Rue Harald Stambach	(2 119,97)	
Solde des Agencements et aménagements au 31-12-2011		3 019 930,95

AMORTISSEMENTS DES AGENCEMENTS, AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Solde au 31-12-2010		(1 959 758,53)
Dotations de l'exercice		(174 388,45)
Compte à compte		104 033,92
Total des amortissements des agencements et aménagements au 31-12-2011		(2 030 113,06)
Solde au 31-12-2011 (net des amortissements)		989 817,89

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Solde des dépôts versés au 31-12-2010		110 903,55
Fonds de roulement versés aux syndicats		30 292,47
Fonds de roulement restitués par les syndicats		(335,61)
Solde des dépôts versés au 31-12-2011		140 860,41

■ RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Amortissements	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31-12-2010	Compte à compte 2011*	Dotations 2011	Montant des amortissements au 31-12-2011
Agencements, aménagements installations	5 ans	1 959 758,53	(104 033,92)	174 388,45	2 030 113,06

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

■ RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

Charges à étaler	Montant net des charges à étaler au 31-12-2010	Augmentation des charges à étaler 2011	Dotations 2011	Montant des charges à étaler au 31-12-2011
Frais d'acquisition des immobilisations		854 562,99	854 562,99	
Total		854 562,99	854 562,99	

■ RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant des provisions au 31-12-2010	Dotations 2011	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31-12-2011
Pour grosses réparations	1 139 385,37	552 067,81	(894 960,93)	796 492,25
Pour créances douteuses	298 026,19	48 610,44	(85 833,79)	260 802,84
Total	1 437 411,56	600 678,25	(980 794,72)	1 057 295,09

■ ÉCART DE RÉÉVALUATION

Total au 31-12-2011	Néant
----------------------------	--------------

■ AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2010

Résultat 2010	6 811 619,69
Report à nouveau 2010	2 519 928,86
Total distribuable	9 331 548,55
Distribution du 1 ^{er} trimestre 2010	1 717 557,66
Distribution du 2 ^e trimestre 2010	1 774 528,47
Distribution du 3 ^e trimestre 2010	1 871 826,84
Distribution du 4 ^e trimestre 2010	1 979 326,44
Total de la distribution	7 343 239,41
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	78 244,66
Report à nouveau après affectation du résultat	2 066 553,80

(1) Prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant, en application de la résolution adoptée au cours de l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2011.

■ CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	169 064,35
Autres dettes	250 421,49
Intérêts à payer	1 361,35
Total	420 847,19

Produits à recevoir

Locataires et comptes rattachés	35 217,61
Intérêts à recevoir	6 590,52
Total	41 808,13

■ DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	66 733,12
Locataires : factures à établir	35 217,61
Locataires : créances douteuses	531 200,60
Total	633 151,33

■ VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS, CONCOURS BANCAIRES

Sous la rubrique "Autres disponibilités" figurent pour un montant de 1 166 485,52 euros des fonds placés en dépôts à terme ou en certificats de dépôts auprès d'établissements financiers, par l'intermédiaire du GIE Roquepine Placements.

Le montant des intérêts courus non échus sur ces placements au 31 décembre 2011 est de 6 590,52 euros.

Le 23 décembre 2011, une ligne de crédit a été ouverte sur Eurofoncière 2 pour 6 000 000 euros dont seuls 2 500 000 euros ont été utilisés au 31 décembre 2011.

Le TEG de ce prêt évalué sur l'index T4M +1,70 % au 30 novembre 2011 est de 2,535 % annuel. Les intérêts enregistrés au 31 décembre 2011 se montent à 1 361,35 euros.

■ CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Charges EDF 2012 constatée sur 2011	1 847,06
Commission sur prêt concernant la période 2011 à 2013	5 925,92
Total	7 772,98

■ PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Total	Néant
--------------	--------------

■ DÉTAIL DES CHARGES REFACTURÉES

Appels syndics	808 706,23
Entretien et réparations	64 367,81
Etats des lieux	7 183,50
Travaux de grosses réparations	19 647,92
Primes d'assurances	45 153,94
Frais actes et contentieux	661,78
Taxes bureaux	98 849,40
Taxes foncières	678 680,45
Taxes ordures ménagères	148 288,00
Autres taxes immobilières	2 154,98
Honoraires de gestion	34 986,29
Honoraires rédactions actes	8 659,00
Total	1 917 339,30

■ CHARGES IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges ayant leur contrepartie en produits	(221 774,32)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	207 689,04
Autres charges immobilières	12 090,56
Diverses charges d'exploitation	35 079,49
Total	33 084,77

■ PRODUITS IMPUTABLES AUX EXERCICES ANTÉRIEURS

Charges facturées	(221 774,32)
Produits de l'activité immobilière	110 658,43
Total	(111 115,89)

■ CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses régularisations de comptes	4,90
Total	4,90

■ PRODUITS EXCEPTIONNELS

Diverses régularisations de comptes	6,43
Soldes sinistres créditeurs	2 451,76
Solde contentieux Palas Stern	613,64
Soldes locataires passée en profit	5 310,90
Total	8 382,73

■ FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 31-12-2011	Néant
---------------------------------------	--------------

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

			Date d'acquisition ou d'apport	Surface (m ²)	Nombre de parkings
BUREAUX					
06000	NICE	39 BOULEVARD DUBOUCHAGE	11-08-95	783	64
06560	VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS	630 ROUTE DES DOLINES	10-01-89		
13100	AIX-EN-PROVENCE	80 RUE AMPÈRE	16-10-90		
13100	AIX-EN-PROVENCE	PARC D'ACTIVITÉS LA BEAUVALLE	04-07-94	1 084	32
13100	AIX-EN-PROVENCE	105 RUE RENÉ DESCARTES	02-09-04	2 801	152
13857	AIX-EN-PROVENCE	970 RUE RENÉ DESCARTES	17-06-05	2 732	150
31000	TOULOUSE	57 BOULEVARD DE L'EMBOUCHURE	10-05-88	522	7
31700	BLAGNAC	AVENUE NORMANDIE NIEMEN	16-05-03	2 464	142
33000	BORDEAUX	181/183 COURS DU MÉDOC	19-03-98	428	13
33000	BORDEAUX	202 RUE D'ORNANO	16-04-89	2 165	43
33000	BORDEAUX	221 AVENUE E. COUNORD	24-10-00	1 305	42
33520	BRUGES	2 AVENUE DE CHAVAILLES	22-06-92	1 507	62
34000	MONTPELLIER	1 025 RUE HENRI BECQUEREL	20-06-94	903	
35100	RENNES	18 RUE HENRI FREVILLE	29-01-81	906	22
37000	TOURS	46 RUE REMPART	20-12-82	575	9
44000	NANTES	ROUTE DE PARIS	30-09-91	705	26
44700	ORVAULT	LE CARDO - 4 RUE WATTMAN	06-07-00	1 247	36
44800	SAINT-HERBLAIN	1 109/1 111 AVENUE JACQUES CARTIER	09-08-94	1 153	24
45000	ORLÉANS	INNOV ESPACE	11-07-94	380	12
54500	VANDŒUVRE-LES-NANCY	5 AVENUE DE LA FORÊT DE LA REINE	06-09-91	810	26
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	249	7
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	596	17
59290	WASQUEHAL	QUARTIER DE LA PILATERIE	29-02-08	169	5
69500	BRON	ZAC DU CHÊNE - 1 RUE EDISON	28-10-93	1 175	32
75004	PARIS	56A/58 RUE DE LA VERRERIE	30-07-08	901	
75006	PARIS	118 RUE DE VAUGIRARD	30-07-76	464	7
75008	PARIS	49/51 RUE DE PONTHEIU	23-12-94	604	
75008	PARIS	88 RUE DE COURCELLES	24-05-85	202	
75015	PARIS	13 RUE MIOLLIS	03-04-81	850	
75017	PARIS	73/75 RUE DE LA CONDAMINE	25-11-05	1 189	9
75018	PARIS	44 RUE DUHESME	05-07-78	1 050	6
75020	PARIS	25 RUE DE LA PLAINE	25-03-94	322	4
76130	MONT-SAINT-AIGNAN	11 RUE SAKHAROV	30-09-93	1 033	35
77323	LOGNES	23 RUE DE LA MAISON ROUGE	10-12-86	1 792	62
78140	VÉLIZY	18 RUE GRANGE DAME ROSE	03-10-07	681	29
78280	GUYANCOURT	BOULEVARD DES CHÊNES - RUE BOUCHER	26-11-91	947	26
92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	102/104 AVENUE ÉDOUARD VAILLANT	14-12-11	1 785	46
92733	NANTERRE	5/6 ESPLANADE CHARLES DE GAULLE	07-09-07	443	7
93200	SAINT-DENIS	AVENUE DU PRÉSIDENT WILSON	22-12-10	1 459	28
93406	SAINT-OUEN	51/53 BOULEVARD BIRON	20-10-06	1 531	23
94700	MAISONS-ALFORT	4 RUE EUGÈNE RENAULT	15-06-10	2 193	36
TOTAL BUREAUX				42 105	1 241
LOCAUX D'ACTIVITÉS					
33520	BRUGES	ZI BRUGES	19-06-78	1 800	
78990	ÉLANCOURT	ROND POINT DE L'ÉPINE DES CHAMPS	01-03-04	1 204	39
93270	SEVRAN	RUE SALVADOR ALLENDE	15-12-88	1 619	42
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉS				4 623	81

Valeur d'acquisition ou d'apport (I) dont écart réévaluation	Climatisations (II)	Aménagement moins amortissement (III)	Valeur comptable 2011 (I + II + III)	Valeur comptable 2010
1 054 489,85			1 054 489,85	1 054 489,85
				305 915,26
				413 303,91
1 351 917,88		765,70	1 352 683,58	1 353 027,58
4 008 350,00			4 008 350,00	4 008 350,00
4 428 875,00			4 428 875,00	4 428 875,00
426 857,25		5 750,60	432 607,85	437 822,34
2 991 560,22			2 991 560,22	2 991 560,22
521 285,51			521 285,51	521 285,51
2 491 883,91	495 845,09	81 931,83	3 069 660,83	3 104 254,44
1 653 919,39			1 653 919,39	1 653 919,39
1 636 540,20			1 636 540,20	1 636 540,22
914 999,00	152 144,12		1 067 143,12	1 067 143,12
813 010,61			813 010,61	813 977,28
464 715,67			464 715,67	464 715,67
724 871,73			724 871,73	724 871,73
1 445 911,09			1 445 911,09	1 445 911,09
960 428,81		30 957,84	991 386,65	1 003 291,83
307 870,79			307 870,79	307 870,79
798 375,50			798 375,50	801 467,42
412 264,96		11 437,02	423 701,98	426 753,52
1 074 118,30		9 189,47	1 083 307,77	1 085 640,97
305 178,74			305 178,74	305 178,74
1 615 426,01	873,69	201 103,97	1 817 403,67	1 746 530,26
4 237 300,00			4 237 300,00	4 237 300,00
1 187 255,18	77 701,55	5 250,58	1 270 207,31	1 308 718,26
1 468 541,38	61 296,71	246 318,46	1 776 156,55	1 703 151,08
415 206,85			415 206,85	415 206,85
2 400 729,29		302 518,64	2 703 247,93	2 299 750,75
5 190 653,75			5 190 653,75	5 050 000,00
1 765 816,97			1 765 816,97	1 765 816,96
1 298 713,18			1 298 713,18	1 298 713,18
1 087 113,94		5 783,94	1 092 897,88	1 095 993,57
1 739 918,62		60 544,17	1 800 462,79	1 769 944,34
2 200 000,00			2 200 000,00	2 200 000,00
2 135 582,06		28 204,17	2 163 786,23	2 178 848,47
8 125 000,00			8 125 000,00	
3 300 000,00			3 300 000,00	3 300 000,00
7 200 000,00			7 200 000,00	7 200 000,00
3 190 000,00	4 000,00		3 194 000,00	3 194 958,34
10 247 666,65			10 247 666,65	10 247 666,65
87 592 348,29	791 861,16	989 756,39	89 373 965,84	81 368 764,59
813 010,61			813 010,61	813 010,61
1 899 780,00			1 899 780,00	1 899 780,00
1 532 112,62			1 532 112,62	1 532 112,62
4 244 903,23			4 244 903,23	4 244 903,23

■ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE (SUITE)

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

			Date d'acquisition	Surface (m ²) ou d'apport	Nombre de parkings
LOCAUX COMMERCIAUX					
10800	SAINT-JULIEN LES VILLAS	ZAC DU PORT SEC - BÂT. C	12-09-95	1 126	27
13700	MARIGNANE	LIEU-DIT LE MOULIN	19-04-82	1 665	54
21190	CORPEAU	ROUTE DU PONT DE PARIS	27-12-11	2 592	120
34500	BEZIERS	ZAC DE BASTIT	19-12-88	2 000	
43190	TENCE	RD 185	27-12-11	2 121	150
53000	LAVAL	LA GRIVONNIÈRE	29-12-88	450	
75006	PARIS	121 BOULEVARD MONTPARNASSE	23-09-97	218	
75007	PARIS	42/44 AVENUE DE LA MOTTE PIQUET	16-05-84	644	
75015	PARIS	187 RUE DE VAUGIRARD	20-12-88	40	
75016	PARIS	107 BOULEVARD MURAT	24-09-76	400	9
75020	PARIS	139 RUE DES PYRÉNÉES	03-04-80	783	
92000	NANTERRE	77 RUE MAURICE THOREZ	07-07-87	2 500	
93310	LE PRÉ SAINT-GERVAIS	QUARTIER DELTERAL	30-05-08	1 852	61
TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX				16 391	421
ENTREPÔTS					
33610	CESTAS	ZAC DU POT AU VIN	26-05-11	6 120	69
69400	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	AVENUE DE L'EUROPE	06-03-80	1 368	
92350	LE PLESSIS-ROBINSON	15 AVENUE GALILÉE	18-03-08	3 239	16
TOTAL ENTREPÔTS				10 727	85
TOTAL GÉNÉRAL				73 846	1 828

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 et pourcentage (point C. IV. du rapport de gestion. 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.214-137 du Code monétaire et financier.

Valeur d'acquisition ou d'apport (I)	Climatisations dont écart réévaluation	Aménagement moins amortissement (II)	Valeur comptable 2011 (III)	Valeur comptable 2010 (I + II + III)
699 423,71	17 536,71		716 960,42	716 960,42
759 951,79			759 951,79	759 951,79
2 231 671,00			2 231 671,00	
964 544,93			964 544,93	964 544,93
2 271 659,00			2 271 659,00	
242 965,62			242 965,62	242 965,62
1 119 738,03			1 119 738,03	1 119 738,03
473 034,57			473 034,57	473 034,57
141 015,34		61,50	141 076,84	141 117,91
724 132,83			724 132,83	724 132,83
724 132,83			724 132,83	724 132,83
725 551,41			725 551,41	725 551,41
5 785 000,00			5 785 000,00	5 785 000,00
16 862 821,06	17 536,71	61,50	16 880 419,27	12 377 130,84
4 582 000,00			4 582 000,00	
326 976,79			326 976,79	326 976,79
4 700 000,00			4 700 000,00	4 700 000,00
9 608 976,79			9 608 976,79	5 026 976,79
118 309 049,37	809 397,87	989 817,89	120 108 265,13	103 017 774,95

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

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 2011, sur :

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

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2012

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-76 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société

CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES

Convention de prestation de services signée le 17 juin 2010 entre votre SCPI, La Française Real Estate Managers et CONVERGENCES IMMOBILIERS ET COMMERCES par laquelle cette dernière réalise un audit du portefeuille d'actifs commerciaux de votre SCPI aux fins d'analyse du positionnement stratégique et des performances du portefeuille d'actifs, de mise en place d'un plan stratégique de valorisation à 3-5 ans et d'audit d'actifs et préconisations d'un plan stratégique propre.

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2011 s'élève à €748 HT.

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 d'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 arbitrages du patrimoine.

Par convention du 30 décembre 2009, avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, La Française Real Estate Managers a confié à UFG PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles.

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

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redevances de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redevances antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;
- de mise en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;

- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;

- à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2011 :

Prestations	Modalités financières	LA FRANÇAISE REM Euros HT versés/reçus	NEXITY PM Euros HT versés/reçus
Redditions de charges	Prix maximum fixé à 1 €HT/m ² pour les redditions 2009 et 0,88 €HT/m ² pour les redditions antérieures, indexé sur l'indice trimestriel du coût de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.	-	40 988,71
Travaux	Au maximum à 3 % HT du coût global TTC du chantier effectivement réalisé.	-	611,05
Prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives	Réglementation sur l'amiante : 200 euros HT par immeuble. Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	-	-
Administration et surveillance technique des immeubles	Honoraires fixés selon un barème fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.	-	-
Commercialisation des locaux vacants	Honoraire au plus égal à 15 % HT du loyer annuel HT et HC stipulé au bail. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	8 659,00	-
Prestations de rédaction d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	-	-
Arbitrage, réinvestissement et surinvestissement	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession ; • 1,25 % HT facturés lors du réinvestissement des fonds ; • 1,25 % HT facturés lors du surinvestissement ; 	- 131 125,00 -	- - -
Commercialisation des locaux	Honoraire fixé à : <ul style="list-style-type: none"> • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. 	23 765,53	-
Fiscalité	Rémunération forfaitaire de 850 euros HT par dégrèvement obtenu.	-	-
Investissement	Refacturation des frais engagés pour les conseils et les experts pour l'étude des dossiers d'acquisition.	-	-

Convention de placement de la trésorerie disponible

A l'initiative de votre société de gestion, La Française Real Estate Managers, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} février 2007, du GIE ROQUEPINE PLACEMENTS.

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

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Convention conclue avec la société de gestion

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

- 1) Un montant de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets) de la société, à titre de

remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la société de gestion.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 829 902,04 euros HT.

- 2) Un montant de 8 % HT sur le montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour la préparation et la réalisation de l'augmentation du capital pour l'étude et la recherche d'investissements, et le remboursement des frais d'édition et de publication des documents nécessaires à l'augmentation de capital. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2011 s'élève à 651 107,52 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 26 avril 2012

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

