

RAPPORT ANNUEL

2015

EUROFONCIÈRE 2



LA FRANÇAISE

Eurofoncière 2

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 16 juin 2016

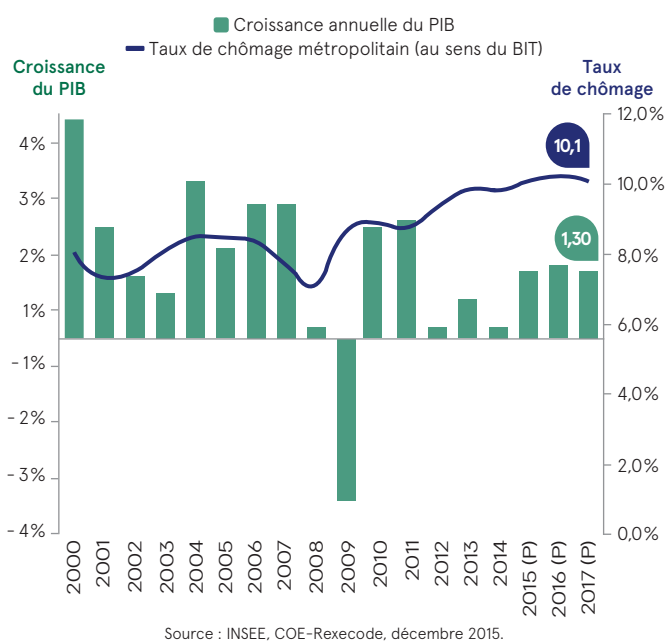
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne	16
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	18
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	21
7	Rapport du conseil de surveillance	23
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	25
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	27
10	Comptes au 31 décembre 2015	30
11	Annexe	34
12	Composition du patrimoine	39
13	Rapports du commissaire aux comptes	44



L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2% en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3% sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4% contre 0,6% en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2% contre +0,4% initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France

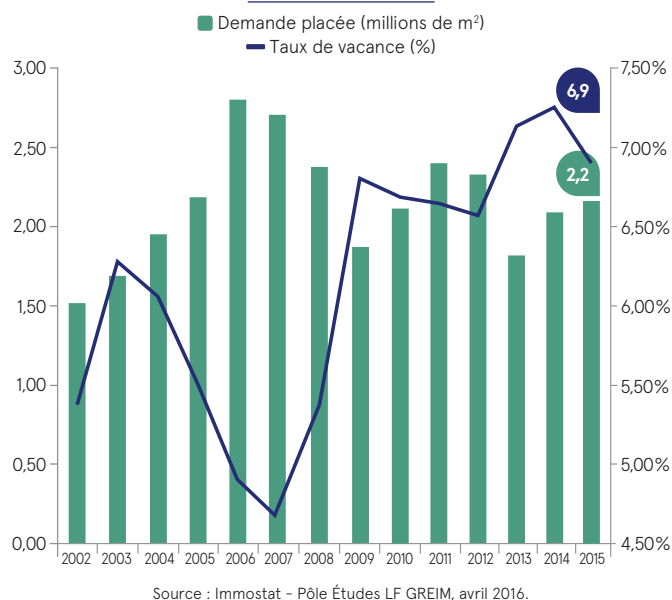


L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

Le marché locatif des bureaux

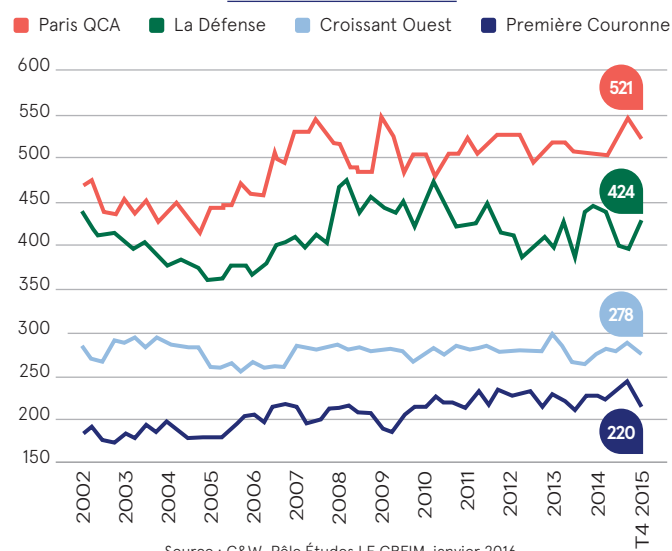
Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre, avec près de 709 000 m² pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Le loyer « prime* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2nde main) - €/m²/an



À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7%. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12%. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

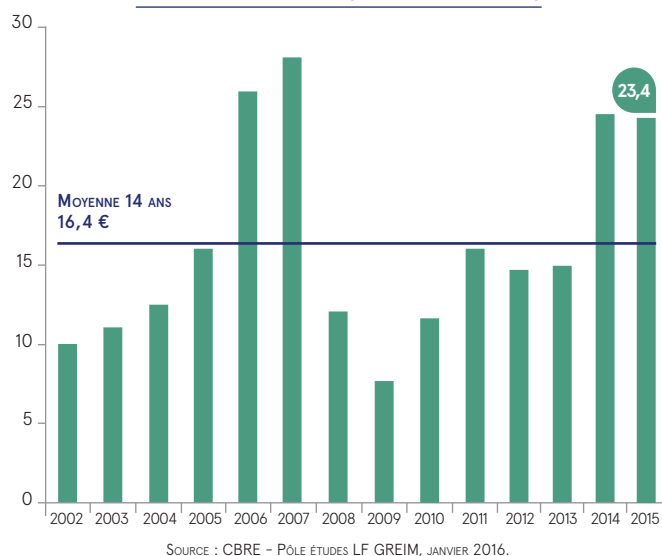
Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

Le marché de l'investissement

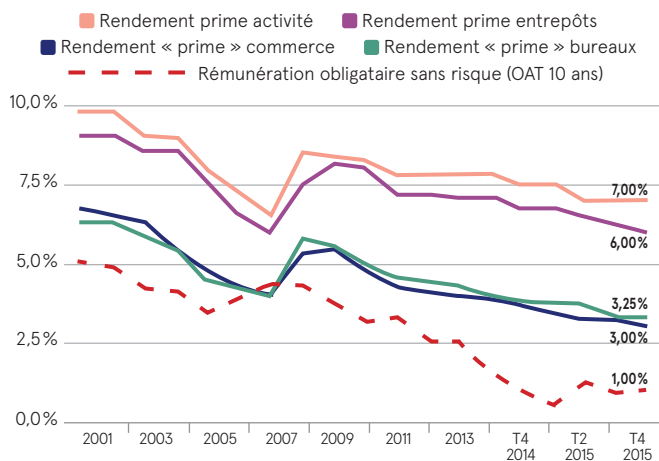
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peineraient à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25%, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

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



En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

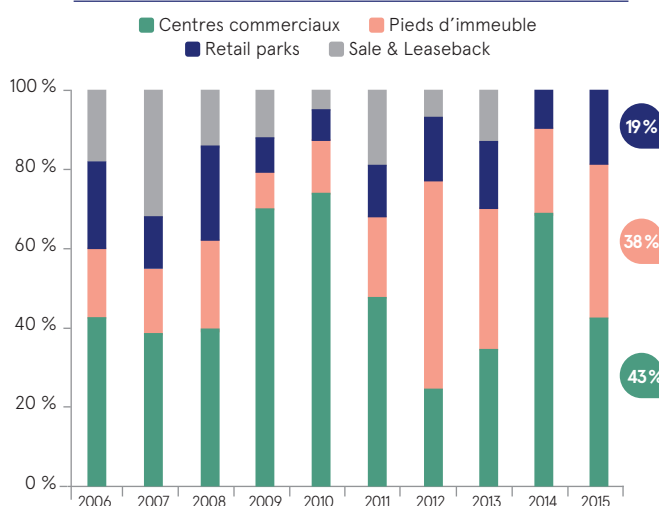
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre 5 en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint historiquement. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

● Commerces : volume d'investissement par produit



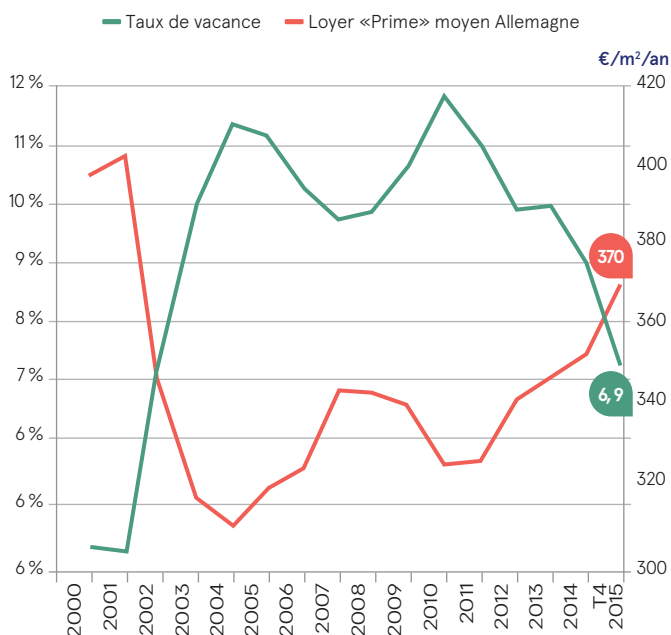
Source : Knight Frank, Pôle Études LF REM, février 2016.

LE MARCHÉ ALLEMAND

L'économie allemande a crû à nouveau de 0,3 % au 4^{ème} trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année, le PIB a ainsi progressé de 1,7 %, à un rythme plus soutenu que celui enregistré dans la zone euro. Le taux d'emploi, qui mesure le rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler progresse toujours et demeure le plus élevé du continent.

La vigueur de la demande de surfaces de bureaux s'est encore intensifiée en fin d'année. Les commercialisations progressent de 21 % en 2015 en rythme annuel et égalent le niveau de 2007. Plusieurs très grandes transactions se sont concrétisées en toute fin d'année. Les plus forts volumes locatifs ont été enregistrés à Berlin et à Munich. Dans la capitale, la hausse des transactions a atteint 45 %, soutenue par le dynamisme des entreprises de la nouvelle économie, suivie par Munich (+ 24 %).

● Offre et loyer « prime » Berlin, Frankfurt, Hamburg, Munich



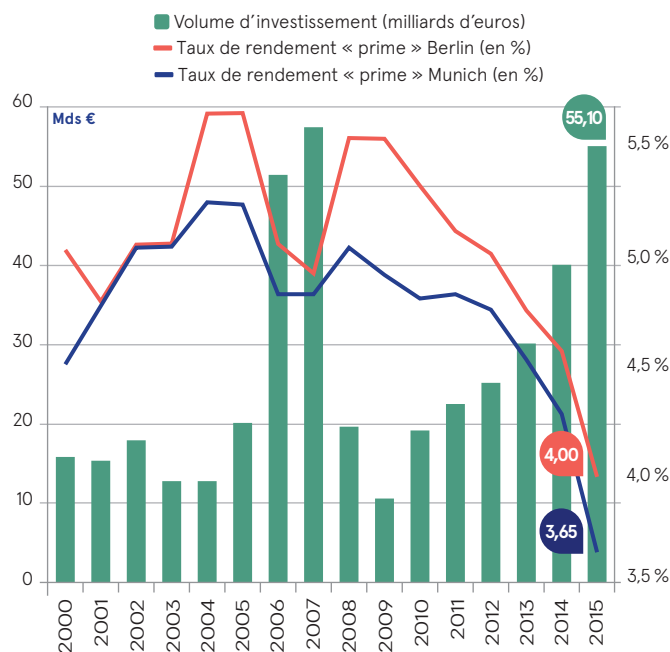
Source : CBRE - Pôle Études LF GREIM, février 2016.

Le recul du taux de vacance moyen s'est consolidé au 4^{ème} trimestre 2015. Il passe de 7,6 % fin septembre à 6,9 % fin décembre et renoue avec son niveau de 2002. Reflet de commercialisations très dynamiques dans ces deux marchés, son repli est particulièrement sensible à Munich et à Berlin. Il remonte pour les surfaces peu qualitatives situées dans les quartiers périphériques de Francfort, confirmant l'absorption rapide de surfaces neuves bien localisées. Le peu de livraisons disponibles qui alimenteront les marchés en 2016 et 2017 devraient encore renforcer ce phénomène. Les loyers « prime » ont augmenté sur les quatre principaux marchés allemands en 2015, une première depuis 2007. Berlin et Munich affichent à nouveau les plus importantes progressions. Les valeurs locatives augmentent plus modestement à Francfort, où le taux de vacance toujours supérieur à 12 % permet aux locataires d'engager des négociations avec les bailleurs.

Les investissements sont restés très soutenus, avec 55,2 milliards d'euros engagés en 2015. Ce volume, en hausse annuelle de 32 %, assure une forte liquidité sur les marchés et une rotation rapide des actifs. De nombreuses grandes transactions ont animé le marché en fin d'année, les dix plus importantes ayant même représenté 18 % du volume annuel global. Les investisseurs se positionnent de plus en plus sur des biens core/core+ : 82 % des acquisitions ont concerné ce profil de risque en 2015. Les taux de rendement « prime » ont poursuivi leur ajustement.

Sur les douze derniers mois, ils se sont sensiblement compressés de 65 bps à Munich et de 55 bps à Berlin, moins nettement dans les autres marchés. La prime de risque demeure cependant très confortable, les taux longs allemands diminuant plus rapidement que les taux immobiliers.

● Marché de l'investissement



Source : CBRE - Pôle Études LF GREIM, avril 2016.

Soutenue par une croissance économique robuste et des créations d'emploi toujours dynamiques, l'activité locative devrait rester importante en 2016. La rareté d'offres de bureaux neufs soutiendra donc les valeurs locatives pour les meilleurs biens. Les marchés allemands demeureront ainsi, à juste titre, la cible privilégiée des investisseurs. Les volumes devraient donc rester significatifs et les taux de rendement « prime » demeureront sous pression. Conjuguée à une hausse des loyers toujours d'actualité pour les actifs de bonne qualité, cette baisse des taux engendrera une nouvelle progression des valeurs vénales en 2016.

PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



FICHE D'IDENTITÉ Eurofoncière 2



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date de création**
24 mai 1982
- **N° immatriculation au RCS**
324 419 183 RCS Paris
- **Date de dissolution**
24 mai 2081
- **Capital plafond statutaire**
172 125 000 euros
- **Capital social effectif au 31/12/2015**
104 195 907 euros
- **Visa AMF**
SCPI n°14-17 en date du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128 boulevard Raspail – 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

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

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

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

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Alain FLOC'H, Président
Jean-Pierre POULHALEC
Financière Étoile
Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières, « CEOI- BIE »
Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

Marcel CHASSAGNARD
Gilbert LAFAGE
Alain LE BRIS
François NETTER

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

Hervé ROPARS, Secrétaire
Pierre BOUSSARD
Noël COATMELLEC
Robert HERVE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2018
appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2017.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

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



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2015



Introduction

L'exercice 2015 confirme la reprise d'Eurofoncière 2 avec des performances satisfaisantes en termes de valorisation du patrimoine, de gestion locative et d'occupation.

La stratégie de relance via des lignes de financement de 20 millions d'euros a permis d'accroître les investissements, notamment en

Allemagne, apportant une diversification géographique européenne à hauteur de 14 % de la valeur des actifs. L'objectif est de porter cette dernière à 30 %. Ces actions de gestion positives pour la SCPI ont suscité un regain d'intérêt des investisseurs et ont permis de collecter de nouveaux capitaux à hauteur de 24 millions d'euros.

Le patrimoine en exploitation a ainsi augmenté de 19 % à 75 800 m², compte tenu des acquisitions réalisées en cours d'année :

- 2,5 % des parts de la SCI ayant acquis en février l'immeuble de bureaux « Le Prisme » à Boulogne-Billancourt, loué à trois locataires, dont Nokia (ex Alcatel-Lucent), sur 10 360 m² ;
- 2,5 % des parts de la SCI ayant acquis, toujours en février, le portefeuille de 13 restaurants Buffalo Grill (7 386 m²) ;
- Une quote-part indivise de 50 % du parc d'activités Urban Valley à Corneilles en Paris, loué à quatre locataires, dont Castorama, sur 12 371 m² ;
- Des actifs en Allemagne via la SCI Offenbach dont elle détient 26 % des parts à fin 2015, d'abord dans un nouveau quartier au sud de Francfort, puis à Munich et enfin à Düsseldorf. Ces trois immeubles qui représentent près de 30 000 m² de bureaux sont entièrement loués et génèrent un revenu locatif annuel de 5,2 millions d'euros.

Ces 3 investissements ont été réalisés pour un montant de 101,4 millions d'euros, financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires ;
- 70,83 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 18,6 millions d'euros apportés par Eurofoncière 2 ;

La SCPI a par ailleurs cédé 2 actifs pour un total de 1 355 m² :

- le lot de copropriété vacant de 604 m² de bureaux au 49/51 rue de Ponthieu à Paris 8^e ;
- le 8/10 rue du Renard à Paris 4^{ème}, dont la SCPI détenait une quote-part indivise de 10 %, alors que l'Administration Pénitentiaire, unique locataire, quittait les locaux fin décembre.

À périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine a progressé de 1,21 % par rapport au 31 décembre 2014. En tenant compte des acquisitions et des cessions effectuées au cours de l'exercice le patrimoine d'Eurofoncière 2 s'établit au 31 décembre 2015 à 176 082 179,34 euros hors droit.

2015 aura été marquée par un très net redressement des indicateurs de l'activité locative : avec un stock de locaux vacants en forte baisse de 1 960 m² à 5 613 m², le taux d'occupation physique de la SCPI termine l'année à son plus haut à 92,8 %. Le taux d'occupation financier moyen de 2015, sur la même tendance, progresse de 3,8 points par rapport à celui de 2014, à 91,3 %.

- La relocation des surfaces vacantes a représenté 60 % des surfaces signées en 2015 alors que 40 % ont concerné le maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux) ;
- les surfaces relouées ont atteint 11 320 m² et celles libérées près de 10 000 m² alors que 604 m² étaient vendus vides ;
- les seules locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté près de 4 500 m² ;
- les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir en place 5 locataires sur 695 m² (quote-part de 65 %) dans l'immeuble de l'avenue Edouard Vaillant à Boulogne-Billancourt, celui de la rue Marcadet sur 436 m² à Paris 18^{ème} ;
- un peu plus de 2 800 m² ont été définitivement restitués par leurs locataires.

Le résultat de la SCPI a permis d'augmenter la distribution à 12,03 euros en 2015 (vs 11,40 euros en 2014) équivalent à un taux de distribution de 4,77 %.

● Les enjeux opérationnels de l'année 2016 se concentrent sur trois axes

La poursuite d'une politique active d'investissement. Plusieurs opérations étaient à l'étude en fin d'année, en indivision sur un important immeuble à Paris et dans les grandes villes allemandes, en centre-ville de Berlin et Francfort.

La réduction du stock vacant par l'arbitrage, pour au moins 1/3 des surfaces.

La commercialisation des surfaces disponibles de Marque Avenue à Saint-Julien les Villas, d'Horizon Saint-Victoire à Aix-en-Provence et de la Z.A.C de Bastit à Béziers ainsi que celles libérées début 2016 à Elancourt dans le Domaine de Pissaloup et dans le parc Urban Valley à Corneilles-en-Parisis, dont la libération était connue et couverte par une indemnité compensatrice versée par le Vendeur et couvrant l'année 2016.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	104 195 907,00 €
Nombre de parts	681 019
Capitalisation	171 616 788,00 €
Nombre d'associés	3 045
Valeur de réalisation	229,39 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	231,84 €
Valeur ISF pour 2016*	231,84 €
Distribution de l'exercice 2015**	12,03 €

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	4,77 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,28 %
7 ans	4,02 %
10 ans	7,21 %

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N

(y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) :

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

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

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

de l'année N-1 ;

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre (en euros)		
Produits de la SCPI	16 245 613,85	13 150 826,08
dont loyers	9 334 907,24	9 602 489,63
Total des charges	8 449 168,45	6 074 502,75
Résultat	7 796 445,40	7 076 323,33
Dividende	7 434 513,38	6 833 422,20

	2015	2014
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)		
Capital social	104 195 907,00	91 178 667,00
Total des capitaux propres	131 146 587,37	108 413 641,54
Immobilisations locatives	142 602 517,39	119 745 628,83

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	7 796 445,40	12,63*
Dividende	7 434 513,38	12,03*
Patrimoine (en euros)		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	176 082 179,34	258,56
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	166 273 294,57	244,15
Valeur comptable	131 146 587,37	192,57
Valeur de réalisation	156 216 493,90	229,39
Valeur de reconstitution	182 221 869,53	267,57

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	142 602 517,39
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(11 455 930,02)
Valeur comptable	131 146 587,37
Valeur comptable ramenée à une part	192,57

Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	166 273 294,57
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(10 056 800,67)
Valeur de réalisation	156 216 493,90
Valeur de réalisation ramenée à une part	229,39

Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	156 216 493,90
Frais d'acquisition des immeubles	11 240 074,71
Commission de souscription	14 765 300,92
Valeur de reconstitution*	182 221 869,53
Valeur de reconstitution ramenée à une part	267,57

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	85 080	12,49 %
Parts retirées avec contrepartie	9 991	1,47 %
Parts cédées de gré à gré	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	4 740	0,70 %
Parts en attente de retrait au 31 décembre	2 444	0,36 %

Les souscriptions recueillies en 2015, totalisant près de 24 millions d'euros, ont permis au marché des parts de retrouver sa totale fluidité (les parts en attente au 31 décembre 2015 étaient en cours de traitement). Le nouveau développement patrimonial de la SCPI en Allemagne suscite un regain d'intérêt des investisseurs favorable à la collecte de nouveaux capitaux.

Au 31 décembre la capitalisation s'élève à 171,6 millions d'euros en hausse de 14,3% par rapport à l'exercice précédent.

Évolution du patrimoine

Investissements en direct

En 2015, la SCPI Eurofoncière 2 a réalisé **un investissement en direct pour un montant de 9,2 millions d'euros HT AEM*** assurant un rendement de 6,64 %.

* AEM : Acte En Main.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
09-déc.	ACT	50 %	9 236 401	Urban Valley, ZAC des Bois Rochefort - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS Situé à l'entrée de la ZAC, le parc d'activités donne directement sur le rond-point, le long de la D392 qui relie le Pont de Bezons (A86) à la Patte d'Oie d'Herblay (A15). Il est constitué de 6 bâtiments construits entre 2010 et 2015, et développe une surface de 12 371 m ² à usage d'activités. L'actif est loué à 100 % auprès de 4 locataires, dont Castorama, pour un loyer annuel de 1,23 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 18,47 millions d'euros AEM, il offre une rentabilité de 6,64 %.
Total			9 236 401	

Investissements en France via des SCI

Votre SCPI détient des actifs indirects par l'intermédiaire de SCI.

Cette année votre SCPI a participé à l'augmentation du capital de 2 SCI à hauteur de 1,3 million d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Investissements des SCI
18-févr.	COM	2,50 %	379 250	Investissement de la SCI LF Multi BBQ : Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs) 13 actifs d'une surface totale de 7 386 m ² à usage de commerce, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants bénéficie d'un bail ferme de 12 ans ayant pris effet début 2013 pour un loyer annuel total de 1,9 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 29,9 M€, il offre une rentabilité de 6,42 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
19-févr.	BUR	2,50 %	907 000	Investissement de la SCI LF Prisme : Le Prisme, 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Immeuble situé au pied de la station de métro « Rhin et Danube » (ligne 10), à proximité du Pont de Saint-Cloud. Cet actif entièrement rénové en 2012 développe une surface utile de 10 360 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 3 sous-sols offrant 235 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 3 locataires pour un loyer annuel de 3,8 millions d'euros HT HC. Acquis pour 71,4 millions d'euros, il offre une rentabilité de 5,35%. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
Total			1 286 250	

* % de détention du capital de la SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice.



Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF - Allemagne

Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

La SCI LF Offenbach a pour objectif de diversifier les portefeuilles des SCPI du groupe La Française en Allemagne.

En 2015, elle a réalisé 3 investissements pour un montant de 101,4 millions d'euros financés à hauteur de :

- 32,1 millions d'euros par des emprunts hypothécaires ;
- 70,83 millions d'euros par des participations de différentes SCPI sous forme d'augmentations de capital dont 18,6 millions d'euros apportés par Eurofoncière 2.

À l'issue de ces différentes augmentations de capital votre SCPI détient 26,07% de la SCI LF Offenbach au 31 décembre 2015.

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Investissement de la SCI LF Offenbach en 2015
17-févr.	BUR			Hafeninsel 9 - OFFENBACH Cet immeuble livré en janvier 2015, développe une surface de 6 100 m ² en R+6 à usage de bureaux et restaurant d'entreprise et dispose de 120 emplacements de stationnement dans un parking en silo voisin. Il est situé au sud de la ville de Francfort, dans un nouveau quartier réalisé au bord du Main et bénéficiant d'une très bonne desserte. L'actif est loué en totalité au groupe Saint-Gobain dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans pour un loyer annuel de 1,17 million d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 21 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,56%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 30,83%.
31-juil.	BUR	26,07%	18 600 720	Laimer Atrium - Landsberger Strasse 314 - MUNICH Cet ensemble immobilier construit en 2002, développe une surface de 14 374 m ² à usage de bureaux en R+6 avec 184 emplacements de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol. Il est situé sur une artère à vocation tertiaire reconnue et bénéficie d'un accès direct à la gare centrale de la ville avec la station « Laim » de la ligne express S-Bahn, au pied du site. L'actif est loué à 100% auprès de 12 locataires dont Deutsche Bahn avec une durée résiduelle moyenne des baux de 4 ans et pour un loyer annuel de 2,3 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 43,6 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 5,23%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 29,76%.
30-oct.	BUR			Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF Cet immeuble construit en 2000 développe une surface de 8 695 m ² de bureaux et archives avec 37 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation au coeur de la Ville, donnant directement sur le Kirchplatz, à proximité du quartier bancaire. Également bien desservi par plusieurs lignes de tram, la future ligne de métro « werbahn » se situera au pied de l'actif. L'ensemble est loué à 100% auprès d'un locataire unique pour un revenu annuel de 1,7 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 36,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 4,61%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 34,28%.
Total			18 600 720	

* % de détention du capital de la SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées au cours de l'exercice.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



Le Prisme, 148-152 route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



Urban Valley, ZAC des Bois Rochefort
95240 CORMEILLES-EN-PARIS



Hafeninsel 9 - OFFENBACH - Allemagne



Elisabethstrasse 65 - DUSSELDORF - Allemagne

Les cessions de l'exercice 2015

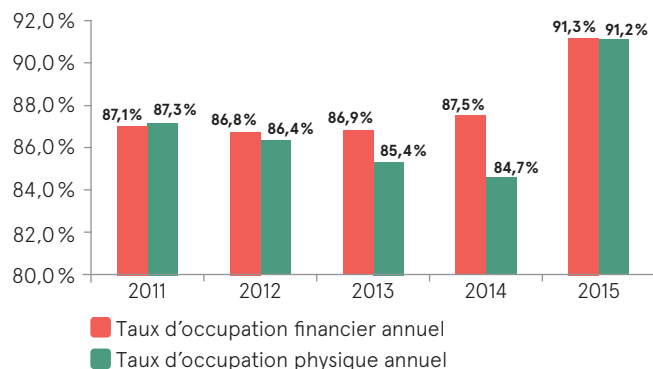
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€)	Prix de cession brut (€)
12/02/15	49-51 rue de Ponthieu Bât D 75008 PARIS	BUR	100%	604	604	23/12/94	1 622 225	4 154 990	4 150 000
11/12/15	8/10 rue du Renard 75004 PARIS	BUR	10%	751	-	30/07/08	4 237 300	4 221 000	6 500 000
Total				1 355	604		5 865 342	8 375 990	10 650 000

* Quote-part détenue par la SCPI.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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



Rappel :

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

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

Gestion locative

En 2015, 20 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 4 408 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 18 d'entre eux, après 2015 pour les 2 dossiers restants. Pas de dossiers signés avec effet rétroactif.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	1 722	1 855	628	7 115	11 320
Surface libérée	(1 201)	(692)	(839)	(6 628)	(9 360)
Surface renouvelée	436	218	0	0	654
Surface acquise vacante	(6)	0	(11)	0	(17)
Surface vendue vacante	604	0	0	0	604
Solde vacant en fin de période	7 052	5 889	6 100	5 613	5 613

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble reloué (m ²)	Surface relouée QP (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Relocation	Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	8 545	1 809	452 25%	03/15	BNP Paribas.
Relocation	Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	BUR	2 082	322	322 100%	04/15	Handic' Aptitude.
Relocation	Ocres de l'Arbois Bât A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 846	449	449 100%	05/15	Cos Med.
Relocation	Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	675	675 100%	06/15 08/15 10/15	- 207 m ² USAN. - 167 m ² Interactiv.com. - 301 m ² Ecocem France.
Relocation Renégociation	Z.A.C de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	COM	2 000	2 000	2 000 100%	03/15 06/15	- 1 000 m ² La Trocante. - 1 000 m ² Maximeubles.
Renégociation	102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	1 314	854 65%	01/15	Concernant 5 baux : Groupe Roc Eclerc / Dotscreen / ADS Consultants / Mme Favry / Dracanaena Conseil.
Renouvellement Relocation	Parc de la Vatine 11 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	1 003	431	431 100%	04/15 12/15	- 218 m ² Gan Assurances. - 213 m ² Gunnebo France.

Libération intervenue au cours de l'année

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Le Carillon 87 rue des Trois Fontanot 92000 NANTERRE	BUR	17 716	5 941	149 2,5 %	04/15	Véolia.
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	1 466	207	207 100 %	07/15	Avis.
102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	2 746	137	89 65 %	07/15	Hopi Productions.
La Grivonnière 71 av Mal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	COM	450	450	450 100 %	11/15	La Halle.

Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 5 613 m² (7 573 m² fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris		
Île-de-France	1 093 m ²	soit 19,5 %
Régions	4 520 m ²	soit 80,5 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 577 563 euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP (m ²) (%)	Commentaires
Marques Avenue - Bat 3C ZAC du Port Sec 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS	COM	2 504	1 384	623 45 %	Commercialisation relancée auprès de nouveaux commercialisateurs.
Parc de Lognes - Bat C 23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	BUR	1 792	965	965 100 %	Promesse de vente signée en avril 2015 : sans suite. Reprise des actions pour l'arbitrage de cet actif.
Lieu dit le Moulin 2-4 rue René Dubos 13700 MARGNANE	COM	1 636	671	671 100 %	Discussions en cours avec un prospect pour une partie des surfaces.
ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	COM	2 000	1 000	1 000 100 %	Accord avec Carter Cash pour prise à bail 6-9-10 ans effet 04/2016 sous conditions suspensives des autorisations administratives.
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	2 732	439	439 100 %	Reste 2 plateaux en RDC. Prospect sur l'un des deux.
46 rue du Rempart 37000 TOURS	BUR	575	575	575 100 %	Arbitrage en cours.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 2 522 m², soit 3,21 % de la surface en exploitation (78 500 m²).

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Urban Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	ACT	12 371	2 680	1 340 50 %	02/16	Electrom France.
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond-Point de l'Épine des Champs - Av. Jean d'Alembert 78990 ELANCOURT	ACT	1 204	602	602 100 %	02/16	INSTRON France.

● Contentieux

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

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de provision a été réalisée pour 52 428,30 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 77 526,34 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 25 098,04 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 187 792,73 euros.

Dans le cadre de la procédure judiciaire opposant la Société Ecole de Condé, locataire de l'immeuble situé 13 rue Miollis à Paris 15ème, à la SCPI et au diagnostiqueur, appelé en garantie par cette dernière, un jugement a été rendu le 31 mars 2015 aux termes duquel le Tribunal a condamné la SCPI à payer à la société Ecole de Condé la somme de 200 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Les premiers juges ayant rejeté l'appel en garantie formé par la SCPI à l'encontre du diagnostiqueur, la SCPI a interjeté appel de cette décision.

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2015

En euros

Travaux réalisés	1 413 332,01
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 399 129,35

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
34500 BEZIERS Z.A.C de Bastit	Remise en conformité électrique ainsi qu'un désenfumage en toiture	144 193,72
44800 SAINT HERBLAIN Parc Helioplis - Bât. 5	Remise en état étanchéité	96 438,69
69500 BRON Z.A.C du Chêne	Travaux mise en peinture, lavage des façades	39 041,93
33000 BORDEAUX 202 rue d'Ornano	Travaux de peinture et création de sanitaire	27 816,27
75004 PARIS 8/10 rue du Renard	Honoraire pour étude de faisabilité de valorisation de l'actif 2015	12 409,60

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
92210 BOULOGNE-BILLANCOURT 102-104 avenue Edouard Vaillant	Travaux d'aménagement	155 910,16
44800 SAINT-HERBLAIN Parc Helioplis - Bât. 5	Installation climatisation en toiture et cloisonnement	130 000,00
33000 BORDEAUX 2 rue Robert Charazac	Travaux d'aménagement	100 000,00
13100 AIX-EN-PROVENCE Immeuble Horizon Sainte-Victoire	Pose de cloison et division électrique des lots	83 946,77
69500 BRON Z.A.C du Chêne	Travaux d'aménagement	17 091,68

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Nature des travaux	Coût HT (euros)
75017 PARIS 73/75 rue La Condamine	Restructuration	13 829,75
10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS Marques Avenue	Restructuration	1 125,29

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

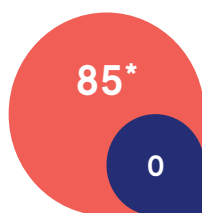
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexe environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

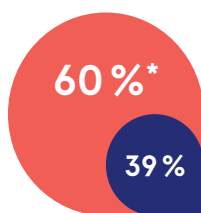
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



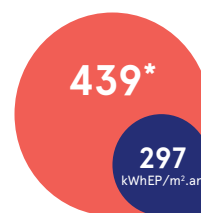
Annexes environnementales

* Nombre de baux actifs.



Indice ISR

* Éligibilité à l'ISR.



Performance énergétique

* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m² (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m²).

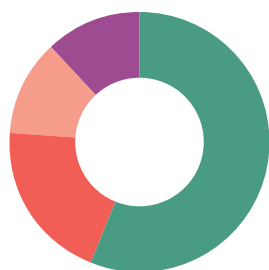
Expertises et répartition du patrimoine

Le patrimoine de la SCPI Eurofoncière 2 s'établit au 31 décembre 2015 à 176 082 179,34 euros hors droits incluant les nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valeur progresse de 1,21% par rapport au 31 décembre 2014.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

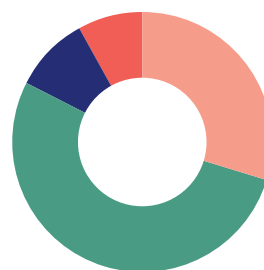
Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Eurofoncière 2 est de 78 500 m².

● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



56,20% Bureaux
20,18% Commerces
11,71% Activités
11,92% Entrepôts

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



52,80% Régions
29,76% Île-de-France
7,90% Paris
9,54% Étranger

● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	24 364 011,18	11 349 596,10			35 713 607,28	20,28%
Île-de-France	37 445 511,15	10 630 504,23	9 892 734,31	3 643 387,35	61 612 137,04	34,99%
Régions	37 371 880,81	10 643 223,43	661 883,69	4 636 533,18	53 313 521,11	30,28%
Étranger	25 442 913,91				25 442 913,91	14,45%
TOTAL (euros)	124 624 317,05	32 623 323,76	10 554 618,00	8 279 920,53	176 082 179,34	
Total 2014	103 425 666,53	32 462 992,03	2 318 519,23	7 957 859,87	146 165 037,66	
TOTAL (%)	70,78%	18,53%	5,99%	4,70%		100,00%

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

Situation d'endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou l'effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI. Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		166,27
Capitalisation au 31 décembre 2014		150,18
Autorisation AGE (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	22,53
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2015	11,72 %	17,60
Dont emprunts et découverts bancaires	11,72 %	17,60
Dont opération immobilières en VEFA	0,00 %	0,00

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 111 %.

* Le levier ALFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
 - l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
 - la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du conseil de surveillance de :

- CEOI-BIE ;
- FINANCIERE ETOILE ;
- Monsieur Alain FLOCH ;
- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC

expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2016.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder à l'élection de quatre nouveaux membres qui seront élus pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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

Personnes physiques

Jean-Luc BRONSART – 61 ans

Détenant : 10 parts.

Demeurant : 10, avenue de la Forêt – 44250 Saint-Brévin les Pins.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur immobilier, bailleur privé, gérant de patrimoine.

Philippe Georges DESCHAMPS – 56 ans

Détenant : 80 parts.

Demeurant : Les Suites du Lac de Serre Ponçon – 1, Rue Pierre Chaumaure – 05200 Puy Sanières.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine.

Bernard DESTOMBES – 67 ans

Détenant : 253 parts.

Demeurant : 120, avenue Raymond Poincaré – 59700 Marcq-en-Barœul.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes retraité.

Alain FLOCH – 72 ans

Détenant : 7 parts.

Demeurant : 39, rue de Locquéran – 29780 Plouhinec.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité – ancien directeur financier du groupe Crédit Mutuel Arkea.
Président du Conseil de surveillance sortant.

Bertrand de GELOES – 69 ans

Détenant : 1 111 parts.

Demeurant : 4 allée Prad Bihan – 56000 Vannes.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise.

Jean-Pierre POULHALEC – 72 ans

Détenant : 105 parts.

Demeurant 6, impasse Edmond Céria – 29000 Quimper.
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité.
Membre sortant.

Personne morale

COMPAGNIE EUROPEENNE D'OPERATIONS IMMOBILIERES B.I.E.

Détenant : 1 042 parts

Siège social : 1, rue Louis Lichou – 29480 Le Relecq Kerhuon.
Numéro d'immatriculation au RCS : 642 004 907 Brest.
Représentant légal : Jean-Luc LE PACHE.
Activité : société financière liée à l'immobilier.
Membre sortant.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

● Le processus s'organise en trois niveaux :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

● Profil de risque

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2011	93 748 302,00	5 850 936,00	612 734	3 160	651 107,52	252,00
2012	93 816 540,00	112 392,00	613 180	3 194	127 512,00	252,00
2013	93 816 540,00		613 180	3 200	55 379,52	252,00
2014	91 178 667,00	(4 344 732,00)	595 939	3 065	379 592,64	252,00
2015	104 195 907,00	21 440 160,00	681 019	3 045	1 916 631,36	252,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	252,00	252,00	252,00	252,00	252,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	13,32	12,00	11,40	11,40	12,03
<i>dont distribution de report à nouveau</i>	20,65 %	5,42 %			
<i>dont distribution de réserves de plus-values</i>					
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,29 %	4,76 %	4,52 %	4,52 %	4,77 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,75	0,07	0,73	1,16	1,69

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction au 1 ^{er} janvier	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2011	9 079	1,54 %	1 mois	808	1 906,08
2012	5 879	0,96 %	3 mois	2 330	3 580,47
2013	2 747	0,44 %	3 mois	14 182	2 426,17
2014	18 829	3,16 %	N.S.	261	4 044,96
2015	9 991	1,68 %	1,5 mois	2 444	5 102,12

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

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	14,69	97,87	16,05	99,25	16,38	96,73	16,02	98,07	16,78	98,78
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,19	1,27	0,03	0,21	0,01	0,05	0,01	0,05	0,02	0,11
Produits divers	0,13	0,87	0,09	0,54	0,55	3,22	0,31	1,88	0,19	1,11
TOTAL DES REVENUS	15,01	100,00	16,17	100,00	16,94	100,00	16,34	100,00	16,99	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	1,40	9,33	1,51	9,31	1,58	9,33	1,50	9,18	1,40	8,24
Autres frais de gestion*	0,22	1,47	0,32	2,00	0,46	2,71	0,42	2,57	0,44	2,58
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	1,00	0,11	0,65	0,11	0,66	0,11	0,66	0,06	0,33
Charges immobilières non récupérées	1,50	9,99	1,58	9,79	1,63	9,63	1,56	9,56	1,19	7,00
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,27	21,79	3,52	21,75	3,78	22,34	3,59	21,97	3,08	18,15
Amortissements nets										
- patrimoine	0,29	1,93								
- autres (charges à étaler)			0,42	2,61	0,42	2,45	0,49	3,00	0,41	2,41
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	0,93	6,20	0,89	5,48	0,59	3,48	0,70	4,29	0,50	2,96
- dotation nette aux autres provisions**	(0,06)	(0,40)			0,09	0,51	(0,25)	(1,53)	0,36	2,15
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,17	7,73	1,31	8,08	1,10	6,44	0,94	5,76	1,28	7,52
TOTAL DES CHARGES	4,44	29,51	4,83	29,84	4,88	28,78	4,53	27,73	4,36	25,67
RÉSULTAT										
Variation du report à nouveau	(2,75)	(18,32)	(0,65)	(4,02)	0,66	3,88	0,41	2,48	0,60	3,53
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	13,32	88,74	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	13,25	88,27	12,00	74,19	11,40	67,34	11,40	69,79	12,03	70,83

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	122 329 090,71	21 440 160,00	143 769 250,71
Cessions d'immeubles	25 970 935,25	5 767 138,09	31 738 073,34
Plus et moins values sur cessions	(4 039 239,34)	3 329 273,74	(709 965,60)
Réévaluations			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(11 062 494,82)	(2 497 112,73)	(13 559 607,55)
Achats d'immeubles	(142 685 699,10)	(9 017 354,04)	(151 703 053,14)
Écart sur remboursements de parts	497 230,44		497 230,44
Acquisition parts SCI	(2 142 985,00)	(19 771 485,08)	(21 914 470,08)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(11 133 161,86)	(749 380,02)	(11 882 541,88)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Eurofoncière 2 sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2015) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles.

Conformément à la convention fiscale franco-allemande, les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt.

- de revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	10 920 630
dont revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	645 476
Autres charges déductibles	2 864 672
Intérêts d'emprunt	184 024
Revenu net	7 871 934
Soit par part pleine jouissance	12,75

Revenu Financier

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

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	12 270 144,93
Réintégration	194 194,10
Déduction	(4 232 690,60)
Résultat fiscal	8 231 648,43

* Plus ou moins values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	12 270 144,93
Réintégration	194 194,10
Déduction	(91 010,17)
Résultat fiscal	12 373 328,86

* Plus ou moins values comptables comprises

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échuës à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs	41 337,29							41 337,29 *
Fournisseurs d'immobilisations						219 760,00		219 760,00 **
TOTAL À PAYER	41 337,29					219 760,00		261 097,29
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	436 102,91							436 102,91
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER	436 102,91							436 102,91

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

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI (2). D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (1).

1 - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

1.1 Modification de la politique d'investissement de la note d'information

Partant du constat d'une baisse des rendements des actifs de bureaux « classiques », il vous est proposé d'élargir la politique d'investissement à des actifs immobiliers alternatifs dans la limite de 15%. Cette politique de diversification des investissements vise, dans un contexte de baisse généralisée des taux de rendement des investissements immobiliers, à se doter de moyens visant à rechercher des typologies alternatives de locaux commerciaux qui offrent des rendements stables et performants. L'investissement dans ces actifs immobiliers alternatifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) permettra de constituer une poche de diversification, répondant à un objectif de meilleure mutualisation des secteurs immobiliers et des locataires mais aussi de recherche de meilleurs rendements.

Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Eurofoncière 2 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15% des actifs immobiliers de la SCPI d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc.

dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 16 juin 2016 ; - d'actifs situés en France et accessoirement dans des États de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Politique de recours au financement bancaire

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

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties. »

2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : « La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article XIV Transmission des parts - nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux États-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des États-Unis d'Amérique.	<p><i>Nouveau titre de l'article XIV intitulé « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » au lieu de « Transmission des parts – Nantissement »</i></p> <p><i>Insertion d'un paragraphe 4 :</i></p> <p>« 4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique</p> <p>Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.</p> <p>Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").</p> <p>La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »</p>
Article XVI Garanties	Rappeler la définition de l'article L214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	<p><i>Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI :</i></p> <p><i>« En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5% du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »</i></p>
Article XX Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.	<p><i>Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX :</i></p> <p>« 1 Nomination</p> <p><i>Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</i></p> <p><i>Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de XXX, et de douze membres au plus.</i></p> <p><i>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.</i></p> <p><i>En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré.</i></p> <p><i>Toutefois et afin que le renouvellement du Conseil soit le plus régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée générale annuelle, suivant le nombre des membres en fonction.</i></p> <p><i>Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.</i></p> <p><i>Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »</i></p>

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La stratégie de relance 2015 de la SCPI a permis une collecte de 23 958 000 euros, dont 2 518 000 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 21 440 000 euros correspondant à la souscription de 85 080 parts nouvelles.

Au 31 décembre 2015, le capital effectif s'élevait à 104 195 907 euros et la SCPI comptait 2 444 parts en attente de retrait.

SITUATION DU PATRIMOINE

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

Il nous a ainsi été donné de constater que les deux actifs arbitrés au cours de l'exercice, pour un montant total de 10 650 000 euros acte en main, ont permis à notre SCPI de se séparer de 604 m² vacants, la deuxième cession étant un arbitrage d'opportunité.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2015, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 38 236 598 euros dont 9 236 401 euros réalisés en direct à Cormeille-en-Parisis et 29 000 197 euros effectués via des SCI.

La société de gestion nous a exposé ses principaux axes stratégiques, dont notamment, la continuation de la diversification européenne et de la politique de surinvestissement avec l'objectif, dans le contexte actuel de taux bancaires historiquement bas, d'avoir recours aux possibilités d'emprunt pour financer de nouvelles acquisitions et optimiser le rendement.

À cet égard, à la fin de l'exercice, notre SCPI avait d'ores et déjà pris des participations dans différentes SCI, également constituées avec d'autres SCPI du Groupe et dédiées chacune à un projet spécifiques devant être financé par un emprunt.

Deux investissements ont notamment été signés en 2015 par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet, et portant sur des actifs situés à Boulogne Billancourt (Le Prisme) et un portefeuille de restaurants « Buffalo Grill » répartis en France. Avec une participation de 2,50% dans ces SCI et un financement par emprunt à hauteur de 50%, la SCPI Eurofoncière 2 a acquis des titres de participation pour un montant de 1 286 250 euros.

Trois actifs, situés en Allemagne (à Offenbach, Munich et Düsseldorf) ont également été acquis au cours de l'exercice avec un financement par emprunt à hauteur de 32%. La SCPI détient au 31 décembre 26,07% de la SCI LF Offenbach et a participé à une augmentation de capital pour un montant de 18 600 720 euros.

Votre conseil de surveillance est resté particulièrement attentif à l'évolution de la situation locative. Dans un contexte économique compliqué et incertain, les deux principales transactions ont concerné Aix-en-Provence (Horizon Sainte Victoire - Rue René Descartes) et Maisons Alfort (Le Confluent - Rue Eugène Renault).

Le patrimoine en régions a, une fois de plus, été le contributeur prédominant de l'activité locative cette année.

Au niveau locatif, le taux d'occupation financier du patrimoine s'est très nettement amélioré pour s'établir à 91,3%.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, que nous avons examinées, font apparaître une valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2015, de 166 273 294,57 euros, dont 22 069 529,14 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises progresse de 1,21%.

La société de gestion donne dans son rapport, les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs, très théoriques, n'appellent pas d'observation de notre part.

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

COMPTES DE L'EXERCICE ET RÉSULTAT

Notre réunion du 8 mars 2016 a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice, qui se soldent par un bénéfice de 7 796 445,40 euros, soit 12,63 euros pour une part. Compte tenu de ce résultat, il a été décidé de fixer le montant de la distribution à 12,03 euros.

Pour 2016, les prévisions effectuées traduisent une légère diminution du bénéfice de la SCPI avec un résultat par part estimé à 12,20 euros. Toutefois, il est prévu de fixer la distribution par part au montant de 12,00 euros.

CONVENTIONS

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter en faveur des modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (précisions liées aux distributions pour les parts démembrées, modalités de comptabilisation de la commission de souscription, non commercialisation des parts aux « US persons », précisions relatives aux modalités d'octroi des garanties, modalités de cooptation des membres du conseil de surveillance...).

Élargissement de la politique d'investissement

La société de gestion vous propose de diversifier le patrimoine grâce à l'allocation d'une poche d'actifs alternatifs à ceux de bureaux et de commerces représentant jusqu'à 15 % du patrimoine et d'autoriser une extension de la politique d'investissement à ces nouveaux actifs. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui lui semble correspondre à la nécessité de diversification immobilière et de recherche de rendements performants dans un contexte généralisé de baisse des taux à l'investissement et pour répondre à l'évolution de la demande des entreprises locataires.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 8 mars 2016 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

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

**Pour le conseil de surveillance,
Alain FLOC'H, Président.**



TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 104 195 907,00 euros et un bénéfice net de 7 796 445,40 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 RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 7 796 445,40 euros qui, augmenté du report à nouveau soit 787 747,35 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 8 584 192,75 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 7 434 513,38 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report report à nouveau une somme de 1 149 679,37 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
131 146 587,37 euros, soit 192,57 euros par part ;
- valeur de réalisation :
156 216 493,90 euros, soit 229,39 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
182 221 869,53 euros, soit 267,57 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2015 à 424 906,00 euros, soit 1,13 euro par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

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

- CEOI-BIE ;
- FINANCIERE ETOILE ;
- Monsieur Alain FLOCH ;
- Monsieur Jean-Pierre POULHALEC ;

décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018, les quatre associés candidats, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Jean-Luc BRONSART		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Alain FLOCH		
Bertrand de GELOES		
Jean-Pierre POULHALEC		
Personne morale		
Compagnie européenne d'opérations immobilières B.I.E		

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts,
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte du prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, à hauteur de 98 692,80 euros aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

DIXIÈME 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 RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Eurofoncière 2 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et*
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 16 juin 2016 ;*
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 7 juillet 2014.*

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Politique de recours au financement bancaire

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

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la société, consentir des garanties. »

DEUXIÈME RÉOLUTION

Précision relative aux distributions pour les parts démembrées – Modification corrélative de l'article XIII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts

les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

Article XIII : Droits des Parts

« La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉOLUTION

Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article XIV des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts

L'assemblée après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article XVI des statuts comme suit :

Article 15 : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne version :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle version :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le dernier alinéa du paragraphe 1. nomination de l'article XX des statuts comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Ancienne version :

« Les membres du conseil sont pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Toutefois et afin que le renouvellement du Conseil soit le plus régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée générale annuelle, suivant le nombre des membres en fonction.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

Nouvelle version :

« Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Toutefois et afin que le renouvellement du Conseil soit le plus régulier que possible et complet dans chaque période de trois ans, le Conseil se renouvellera partiellement tous les ans à l'Assemblée générale annuelle, suivant le nombre des membres en fonction.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	142 602 517,39	166 273 294,57	119 745 628,83	144 506 069,44
Terrains et constructions	119 745 219,81	144 203 765,43	116 714 763,86	142 498 287,66
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives	942 827,50		887 879,97	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	21 914 470,08	22 069 529,14	2 142 985,00	2 007 781,78
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(1 599 129,35)	(200 000,00)	(1 514 808,11)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(1 399 129,35)		(1 514 808,11)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(200 000,00)	(200 000,00)		
TOTAL I	141 003 388,04	166 073 294,57	118 230 820,72	144 506 069,44
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	111 620,14	111 620,14	131 247,55	131 247,55
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	111 620,14	111 620,14	131 247,55	131 247,55
Créances	1 902 599,31	1 902 599,31	1 253 855,16	1 253 855,16
Locataires et comptes rattachés	523 794,49	523 794,49	450 424,16	450 424,16
Provisions pour dépréciation des créances	(187 792,73)	(187 792,73)	(162 694,69)	(162 694,69)
Créances fiscales et sociales	237 815,01	237 815,01	267 861,19	267 861,19
Fournisseurs et comptes rattachés	740 011,52	740 011,52	333 321,77	333 321,77
Autres créances	588 771,02	588 771,02	364 942,73	364 942,73
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	7 081 467,59	7 081 467,59	865 257,84	865 257,84
Valeurs mobilières de placement	110 944,91	110 944,91	855 045,99	855 045,99
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	6 970 522,68	6 970 522,68	10 211,85	10 211,85
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(18 956 314,09)	(18 956 314,09)	(12 070 565,00)	(12 070 565,00)
Dettes financières	(13 746 116,22)	(13 746 116,22)	(6 250 431,14)	(6 250 431,14)
Dettes d'exploitation	(1 526 114,59)	(1 526 114,59)	(1 896 673,12)	(1 896 673,12)
Dettes diverses	(3 684 083,28)	(3 684 083,28)	(3 923 460,74)	(3 923 460,74)
TOTAL III	(9 860 627,05)	(9 860 627,05)	(9 820 204,45)	(9 820 204,45)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	3 826,38	3 826,38	3 025,27	3 025,27
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL IV	3 826,38	3 826,38	3 025,27	3 025,27
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	131 146 587,37		108 413 641,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		156 216 493,90		134 688 890,26

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	91 178 667,00		13 017 240,00	104 195 907,00
Capital souscrit	91 178 667,00		13 017 240,00	104 195 907,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	20 584 756,76		5 925 807,27	26 510 564,03
Prime d'émission	31 103 130,08		8 422 920,00	39 526 050,08
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(11 015 603,76)		(2 497 112,73)	(13 512 716,49)
Écarts sur remboursements de parts	497 230,44			497 230,44
Prime de fusion	402,57			402,57
Prime de fusion	47 293,63			47 293,63
Prélèvement sur prime de fusion	(46 891,06)			(46 891,06)
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(4 039 239,34)		3 329 273,74	(709 965,60)
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	446 153,42	242 901,13	98 692,80	787 747,35
Résultat de l'exercice	242 901,13	(242 901,13)	361 932,02	361 932,02
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	7 076 323,33	(7 076 323,33)	7 796 445,40	7 796 445,40
Acomptes sur distribution	(6 833 422,20)	6 833 422,20	(7 434 513,38)	(7 434 513,38)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	108 413 641,54		22 732 945,83	131 146 587,37

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	3 858 353,09	3 807 209,32
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 275 845,50	2 498 051,07
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 336,22	64 428,30
Grosses réparations et travaux exceptionnels	425 731,49	236 144,27
Charges immobilières non récupérables	1 122 439,88	1 008 585,68
Charges locatives non récupérables	184 985,29	252 056,62
Charges locatives sur locaux vacants	316 766,59	380 719,77
Autres charges immobilières non récupérables	620 688,00	375 809,29
CHARGES D'EXPLOITATION	4 476 794,57	2 153 246,30
Diverses charges d'exploitation	3 182 175,31	1 420 543,33
Rémunération de la société de gestion	864 176,13	898 781,30
Honoraires	92 288,29	44 326,73
Autres services extérieurs	51 206,89	58 312,18
Impôts, taxes et versements assimilés	14 918,15	1 844,36
Autres charges	2 159 585,85	417 278,76
Dotations aux amortissements d'exploitation	707 040,19	294 095,69
Dotations aux provisions d'exploitation	587 579,07	438 607,28
Provisions pour créances douteuses	77 526,34	18 833,24
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	310 052,73	419 774,04
Provisions pour risques et charges	200 000,00	
CHARGES FINANCIÈRES	105 733,59	90 708,38
CHARGES EXCEPTIONNELLES	8 287,20	23 338,75
TOTAL DES CHARGES	8 449 168,45	6 074 502,75
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	7 796 445,40	7 076 323,33
TOTAL GÉNÉRAL	16 245 613,85	13 150 826,08

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	12 666 477,67	12 212 919,84
Produits de l'activité immobilière	11 610 752,74	12 100 540,70
Loyers	9 334 907,24	9 602 489,63
Charges facturées	2 275 845,50	2 498 051,07
Produits des activités annexes	29 991,58	112 379,14
Revenus des titres immobilisés	1 025 733,35	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	3 480 968,28	861 135,54
Reprises d'amortissements d'exploitation	453 762,29	
Reprises de provisions d'exploitation	478 159,79	404 757,17
Provisions pour créances douteuses	52 428,30	168 612,90
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	425 731,49	236 144,27
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	2 549 046,20	456 378,37
PRODUITS FINANCIERS	11 757,02	5 128,79
Produits financiers	11 757,02	5 128,79
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	86 410,88	71 641,91
Produits exceptionnels	86 410,88	71 641,91
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	16 245 613,85	13 150 826,08



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

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

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Principales règles d'évaluation

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

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

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

Depuis le 1^{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.

Le cas échéant, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

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

Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

Cette rubrique représente la valeur totale des titres et parts dont la SCPI détient le contrôle, qui sont soit :

- des parts de sociétés de personnes remplissant les critères définis à l'alinéa I de l'article R214-156 du Code monétaire et financier ;
- des parts et actions de SCPI, SCI ou OPCI définis au 3° du I de l'article R214-115 du Code monétaire et financier et :
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R214-156 du Code monétaire et financier et,
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI ou OPCI ne représentent qu'au maximum 10% de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées à d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n° 215-01 du 07 janvier 2015.

Titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R214-156 du code monétaire et financier :

- des parts ou actions des SCPI ou SCI ou OPCI définis au 3° du I de l'article R214-115 du code monétaire et financier et qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R214-156 du code monétaire et financier et,
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI ou OPCI représentent plus de 10% de leur actif.

Réforme de l'imposition des plus-values immobilières

À compter du 1^{er} janvier 2004, les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient désormais au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur.

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

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

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

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

Valeur vénale des immeubles locatifs

En vertu des dispositions applicables aux SCPI à compter du 1er janvier 2000, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié.

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

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la valeur vénale des immeubles locatifs est de **176 082 179,34 euros**.

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

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

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

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

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

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

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

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 1 399 129,35 euros.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2004, la rémunération de la Société de gestion est, à compter du 1er 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 864 176,13 euros HT.

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

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

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission sans étalement sur la durée de vie de la SCPI.

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

Provisions pour dépréciation des créances

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

Informations diverses

Au 31 décembre 2015 le montant total des lignes de crédit se porte à 6 000 000 euros.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	82 699 200,33	93 456 403,14	88 397 561,14	99 758 916,53
Locaux d'activité	11 495 429,61	10 554 618,00	2 712 790,61	2 318 519,23
Commerces	17 211 417,37	31 912 823,76	17 210 292,08	32 462 992,03
Entrepôts	9 282 000,00	8 279 920,53	9 282 000,00	7 957 859,87
TOTAL	120 688 047,31	144 203 765,43	117 602 643,83	142 498 287,66
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière				
	21 914 470,08	22 069 529,14	2 142 985,00	2 007 781,78
TOTAL GÉNÉRAL	142 602 517,39	166 273 294,57	119 745 628,83	144 506 069,44

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions	
Solde des terrains et constructions au 31/12/2014	116 714 763,86
Acquisitions	8 782 639,00
CORMEILLES-EN-PARISIS - Urban Valley	8 782 639,00
Cessions	(5 705 841,38)
PARIS - 8/10 rue du Renard	(4 237 300,00)
PONTHIEU - Galerie 66	(1 468 541,38)
Travaux de restructuration	14 955,04
PARIS - 73/75 rue La Condamine	13 829,75
SAINT-JULIEN-LES-VILLAS - Marques Avenue	1 125,29
Acquisitions de climatisation	
Renouvellements de climatisations existantes	415 087,79
Sorties de climatisations (renouvellements)	(415 087,79)
Autres variations	(61 296,71)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2015	119 745 219,81
Agencements, aménagements, installations	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014	3 355 976,12
Nouveaux agencements	523 221,47
Agencements, aménagements et installations en cours	
Cessions d'agencements de l'exercice	(424 406,48)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(122 608,66)
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	3 332 182,45
Amortissements des agencements, aménagements, installations	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014	(2 468 096,15)
Dotations de l'exercice	(253 277,90)
Reprises de l'exercice	332 019,10
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015	(2 389 354,95)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015	942 827,50
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2014	2 142 985,00
Acquisitions	19 771 485,08
SCI LF JAZZ	(1 759,92)
SCI LF PANSIDE	
SCI LF MULTI BBQ	354 775,00
SCI LF PRISME	817 750,00
SCI LF OFFENBACH	18 600 720,00
Cessions	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015	21 914 470,08

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

Immobilisations financières

Solde des dépôts versés au 31/12/2014	131 247,55
Fonds de roulement versés aux syndicats	4 572,26
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(24 199,67)
Solde des dépôts versés au 31/12/2015	111 620,14

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF JAZZ	2,50 %
SCI LF MULTI BBQ	2,50 %
SCI LF OFFENBACH	26,07 %
SCI LF PANSIDE	2,50 %
SCI LF PRISME	2,50 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotations 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements installations	5 ans	2 468 096,15	(332 019,10)	253 277,90	2 389 354,95

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotations 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		453 762,29		(453 762,29)	
TOTAL		453 762,29		(453 762,29)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotations 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	1 514 808,11	310 052,73	425 731,49	1 399 129,35
Pour risques et charges		200 000,00		200 000,00
Pour créances douteuses	162 694,69	77 526,34	52 428,30	187 792,73
TOTAL	1 677 502,80	587 579,07	478 159,79	1 786 922,08

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	7 076 323,33
Report à nouveau 2014	446 153,42
TOTAL DISTRIBUABLE	7 522 476,75
Distribution 2014	6 833 422,20
Reconstitution du report à nouveau*	98 692,80
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	787 747,35

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	314 255,69
Locataires et comptes rattachés	1 904,77
Autres dettes d'exploitation	631 568,96
Intérêts courus à payer	15 470,00
TOTAL	963 199,42

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	
Autres créances d'exploitation	139 826,14
Intérêts courus à recevoir	3 209,49
TOTAL	143 035,63

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	39 572,30
Locataires : factures à établir	
Locataires : créances douteuses	484 222,19
TOTAL	523 794,49

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	7 500,00
TOTAL	7 500,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes locataires	8 278,15
Diverses régularisations de comptes	9,05
TOTAL	8 287,20

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Dégrevement d'impôts	17 592,53
Indemnité d'expropriation RATP sur l'immeuble Trefonds et irrécouvrable	68 767,12
Diverses régularisation de comptes	51,23
TOTAL	86 410,88

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	739 870,14
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	

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

Promesses d'acquisitions

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCI LF OFFENBACH	S68 20457 Hamburg Am Santorkai 68	Bureaux	09/11/15	5 552 910,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Activités							
Rue Henri Delattre 33520 BRUGES	07/06/96	100	1 800,00	813 010,61		813 010,61	813 010,61
Domaine de Pissaloup - Bât. C Rond point de l'Épine des Champs 78990 ELANCOURT	01/03/04	100	1 204,40	1 899 780,00		1 899 780,00	1 899 780,00
Urban Valley 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	09/12/15	50	6 185,50	8 782 639,00		8 782 639,00	
TOTAL ACTIVITÉS			9 189,90	11 495 429,61		11 495 429,61	2 712 790,61
Bureaux							
39 boulevard Dubouchage 06000 NICE	01/06/96	100	545,00	717 458,11		717 458,11	717 458,11
Le Décisium - Bât. A2 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	04/07/94	100	1 126,80	1 351 917,88	3 936,24	1 355 854,12	1 355 866,46
Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/09/04	100	2 845,80	4 008 350,00	91 663,70	4 100 013,70	4 125 561,54
Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	17/06/05	100	2 731,90	4 428 875,00	82 416,54	4 511 291,54	4 499 382,06
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/12	30	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Antipolis 37 av. Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	16/05/03	100	2 370,95	2 991 560,22		2 991 560,22	2 991 560,22
181/183 cours du Médoc 33000 BORDEAUX	19/03/98	40	428,80	521 285,51	59 056,95	580 342,46	598 533,00
Le Maréchal 202 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	16/04/89	100	2 081,73	2 491 883,91	505 337,72	2 997 221,63	2 990 632,97
Le Ravezies 221 av. Emile Counord 33000 BORDEAUX	24/10/00	100	1 305,35	1 653 919,39	96 657,53	1 750 576,92	1 653 919,39
Parc Club Millénaire - Bât. 27 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	20/06/94	100	795,47	914 999,00	152 144,12	1 067 143,12	1 067 143,12
46 rue du Rempart 37000 TOURS	20/12/82	100	575,00	464 715,67		464 715,67	464 715,67
Technoparc de l'Aubinière 1 avenue des Améthystes 44000 NANTES	30/09/91	100	705,00	724 871,73		724 871,73	724 871,73
Le Cardo - Lot B2 4 rue du Wattman 44700 ORVAULT	06/07/00	100	1 228,57	1 445 911,09	11 457,08	1 457 368,17	1 445 911,09
Parc Héliopolis - Bât. B5 1109/1111 av. Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	09/08/94	100	1 124,41	960 428,81	123 446,57	1 083 875,38	960 428,81
Pôle Techno du Brabois 5 av. de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	06/09/91	100	743,11	798 375,50	5 480,49	803 855,99	798 375,50
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	249,05	412 264,96	-6 553,42	405 711,54	414 547,36
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	556,58	1 074 118,30	321,89	1 074 440,19	1 075 077,36

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	29/02/08	17	159,00	305 178,74		305 178,74	305 178,74
Europarc du Chêne 1 rue Edison 69500 BRON	28/10/93	100	1 130,00	1 615 426,01	50 512,70	1 665 938,71	1 697 988,86
8/10 rue de Renard 75004 PARIS	30/07/08	10					4 237 300,00
118 rue de Vaugirard 75006 PARIS	07/06/96	100	464,00	1 187 255,18	77 701,62	1 264 956,80	1 264 956,80
49/51 rue de Ponthieu - Bât. D 75008 PARIS	23/12/94	100					1 628 041,84
88 rue de Courcelles 75008 PARIS	24/05/85	100	197,87	415 206,85		415 206,85	415 206,85
13 rue Miollis 75015 PARIS	01/06/96	100	952,65	2 225 460,90	179 431,17	2 404 892,07	2 500 666,89
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 601 049,31	7 651 049,31	7 637 219,56
126 rue Marcadet 75018 PARIS	07/06/96	100	1 014,49	1 765 816,97		1 765 816,97	1 765 816,97
25 rue de la Plaine 75020 PARIS	25/03/94	100	322,00	1 298 713,18		1 298 713,18	1 298 713,18
Parc de la Vatine 11 rue Andreï Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	30/09/93	100	1 003,54	1 087 113,94	1 612,48	1 088 726,42	1 089 223,09
23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	10/12/86	100	1 791,50	1 739 918,62	18 892,85	1 758 811,47	1 780 241,66
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY- VILLACOUBLAY	03/10/07	10	710,30	2 200 000,00		2 200 000,00	2 200 000,00
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	2,50	442,90	3 300 000,00	72 037,98	3 372 037,98	3 368 767,74
Edouard Vaillant 102/104 av. Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	14/12/11	65	1 785,13	8 125 000,00	150 663,56	8 275 663,56	8 178 346,79
Axialis 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) av. du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	6	1 459,44	7 200 000,00		7 200 000,00	7 200 000,00
Le Confluent 4 rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	15/06/10	25	2 136,22	10 247 666,65		10 247 666,65	10 247 666,65
TOTAL BUREAUX			35 931,09	78 421 933,22	4 277 267,08	82 699 200,30	88 397 561,11

Commerces

Marques Avenue Avenue de la Maillé 10800 ST-JULIEN-LES-VILLAS	01/06/96	45	1 126,80	699 423,71	348 596,31	1 048 020,02	1 046 894,73
2/4 rue René Dubos 13700 MARIIGNANE	01/06/96	100	1 635,93	759 951,79		759 951,79	759 951,79
Lieu-dit le Moulin Terrain 13700 MARIIGNANE	15/06/88	100					
Route du Pont de Paris 21190 CORPEAU	27/12/11	100	2 592,00	2 231 671,00		2 231 671,00	2 231 671,00
5 rue de l'Olivette 34500 BEZIERS	19/12/88	100	2 000,00	964 544,93		964 544,93	964 544,93
1 route de Sainte Agrève 43190 TENCE	27/12/11	100	2 121,00	2 271 659,00		2 271 659,00	2 271 659,00
La Grivonnière 71 av. M ^{re} de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	29/12/88	100	450,00	242 965,62		242 965,62	242 965,62
121 boulevard Montparnasse 75006 PARIS	23/09/97	100	218,00	1 119 738,03		1 119 738,03	1 119 738,03
Motte Piquet 42/44 av. de la Motte Piquet 75007 PARIS	16/05/84	100	644,00	473 034,57		473 034,57	473 034,57
187 rue de Vaugirard 75015 PARIS	07/06/96	100	40,00	141 015,34		141 015,34	141 015,34
114 bis rue Michel-Ange 75016 PARIS	07/06/96	100	376,76	724 132,83		724 132,83	724 132,83

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
139 rue des Pyrénées 75020 PARIS	07/06/96	100	783,00	724 132,83		724 132,83	724 132,83
77 rue Maurice Thorez 92000 NANTERRE	07/07/87	100	1 812,70	725 551,41		725 551,41	725 551,41
14 rue Delteral 93310 LE PRE SAINT-GERVAIS	28/05/08	100	1 853,17	5 785 000,00		5 785 000,00	5 785 000,00
TOTAL COMMERCES			15 653,36	16 862 821,06	348 596,31	17 211 417,37	17 210 292,08

Entrepôts							
5 chemin Saint-Raymond 33610 CESTAS	26/05/11	100	6 119,73	4 582 000,00		4 582 000,00	4 582 000,00
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	20	3 238,60	4 700 000,00		4 700 000,00	4 700 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			9 358,33	9 282 000,00		9 282 000,00	9 282 000,00

TOTAL GÉNÉRAL			70 132,68	116 062 183,89	4 625 863,39	120 688 047,28	117 602 643,80
----------------------	--	--	------------------	-----------------------	---------------------	-----------------------	-----------------------

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

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

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014
Bureaux							
Le Prisme 146 bis/148/150/152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	70 417 191,16		70 417 191,16	
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	70 417 191,16		70 417 191,16	

Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50

Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28

Offenbach Hafeninsel 9 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 100,00	21 040 306,98		21 040 306,98	
Laimer Atrium D-80867 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 571 218,18		43 571 218,18	
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 760 222,95		36 760 222,95	
TOTAL SCI LF OFFENBACH			28 713,22	101 371 748,11		101 371 748,11	

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière (Suite)

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{ial} Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 119 047,60		3 119 047,60	
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 845 220,67		1 845 220,67	
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 161 051,94		2 161 051,94	
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 312 209,05		2 312 209,05	
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 084 972,91		2 084 972,91	
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 222 618,97		2 222 618,97	
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 889 895,12		1 889 895,12	
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 036 922,94		2 036 922,94	
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 707 620,00		2 707 620,00	
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 507 411,93		2 507 411,93	
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 711 624,16		2 711 624,16	
Buffalo Cormeilles-en Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 116 005,12		2 116 005,12	
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 209 101,89		2 209 101,89	
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 923 702,30		29 923 702,30	
TOTAL SCI			64 007,92	358 905 955,61		358 905 955,61	158 264 193,78

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, sur :

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

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

● Opinion sur les comptes annuels

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

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

● Justification de nos appréciations

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

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

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

● Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

● Convention conclue avec la société de gestion

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;

- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 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 ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 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 1 000 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 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

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

● Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

La convention du 30 décembre 2009 modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012 fixe 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 redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions 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 ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2015 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges.	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m ² , pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		41 160,36
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage-ouvrage.	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage: Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage.		3 143,97
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement.	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble.		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale.	Visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble.	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique.	6 539,40	

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux.	Réglementation sur amiante: 200 € HT par immeuble.		
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	5 756,00	2 607,75
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques.	Diagnostic avant travaux : rémunération forfaitaire en fonction de la surface de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations.	Honoraires fixés à : <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 ; • 10 à 15% HT du montant de la relocation. 	10 377,92	10 000,00
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux.	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		

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

1) Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 864 176,13 euros HT.

2) Commission de souscription :

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 916 631,36 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 149 375,00 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 200 000,00 euros HT.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 52 631,34 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER
Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com