

EUROFONCIÈRE 2

SITUATION AU 4^{ÈME} TRIMESTRE 2015 - VALIDITÉ 1^{ER} TRIMESTRE 2016

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Eurofoncière 2 est une SCPI réactive à la gestion dynamique. Créée en 1982. Sa capitalisation lui a permis d'acquérir plus de 50 immeubles principalement de bureaux, répartis sur toute la France et en Europe.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Marché des parts

Au cours de ce trimestre le montant des souscriptions a permis de compenser la demande de retrait de 1 047 parts.

De nouvelles collectes de capitaux sont attendues en ce début d'année 2016 et devraient permettre d'assurer la contrepartie des parts encore en attente à la fin de l'exercice.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant des retraits	1 047
Parts en attente de retrait au 31/12/2015	2 444

📅 Délais de jouissance des parts

Souscription : Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du deuxième mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

CHIFFRES CLÉS

(au 31/12/2015)

Nombre d'associés	3 045
Nombre de parts	681 019
Capital social effectif	104 195 907 €
Variation depuis le 01/01/15	13 017 240 €
Capitalisation	171 616 788 €
Prix de souscription	252 €* Valeur de retrait 231,84 €
Valeur de réalisation	ND**
Valeur ISF 2016 préconisée	231,84 €
Nombre d'immeubles	51
Surface en exploitation	78 500 m ²
Loyers encaissés	2,14 M€
Taux d'occupation financier	94,20%

* Dont commission de souscription égale à 9,60% TTC, soit 24,19 € TTC

** Disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du parc Urban Valley
à Corneilles-en-Parisis

- 12.454 m² d'activités construits entre 2011 et 2015
- Loué en totalité à 4 locataires
- Prix AEM de 18,5 M€
- Quote-part SCPI de 50%



🗨️ Commentaire de gestion

La stratégie 2015 de relance de la SCPI via une ligne de financement de 12 millions d'euros a permis la réalisation d'investissements en Allemagne (Via la SCI Allemagne) apportant une diversification géographique européenne à hauteur de 15% et également un investissement en France à Corneilles en Parisis - cf l'immeuble du trimestre.

Eurofoncière 2 termine l'année 2015 en réalisant une importante opération d'arbitrage d'opportunité rue du Renard à Paris 4^{ème} alors que l'Administration Pénitentiaire, unique locataire, quittait les locaux fin décembre.

Avec un stock de locaux vacants en baisse de 487 m² sur le trimestre, le taux d'occupation physique de la SCPI termine l'année à son plus haut à 92,8%. Le taux d'occupation financier, sur la même tendance, progresse à 94,2%. Sur l'ensemble de l'année, le taux moyen progresse de 2,7 points, à 91,3%, par rapport à celui de 2014.

Les différents aspects de la gestion et du résultat obtenu en 2015, ont été étudiés par votre conseil de surveillance le 16 décembre dernier. Le montant des acomptes distribués totalise 12,03 euros par part en hausse de 5,5% par rapport à l'année précédente.

Les nouveaux investissements réalisés notamment en Allemagne ainsi que ceux qui sont étudiés pour atteindre une allocation cible de l'ordre de 25% vont permettre de conforter la performance de la SCPI.

Pour 2016, votre société de gestion conduira différentes actions afin de poursuivre l'amélioration du taux d'occupation de la SCPI notamment par l'arbitrage de locaux vacants. Les comptes prévisionnels établis pour ce nouvel exercice conduisent au maintien du niveau de distribution annuelle de **12 euros par part**.

Enfin les mandats de quatre membres de votre conseil arrivent à leur terme. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre mentionnant leur adresse + téléphone et courriel, accompagnée de leur curriculum vitae **avant la date du 9 mars 2016** à la société de gestion : La Française REM, 128 bd Raspail 75006 Paris.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2015	12,03 €
- dont distribution des réserves	ND*
Taux de distribution sur valeur de marché 2015	4,77%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2015)	2,85 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2015)	3,06 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2015)	3,06 €
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2016)	3,06 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,06 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,06 €

* Disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

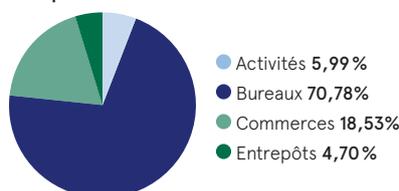
Variation du prix de part 2015	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,28%	4,02%	7,21%

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

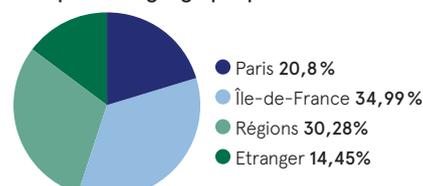
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

● Répartition sectorielle



● Répartition géographique



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 44 56 10 45.



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
Relocations, renégociations et renouvellements					
BUR	102-104 avenue Edouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	2 746	131	65%
BUR	Parc de la Vatine 11 rue A. Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	Renouvel		471	
BUR	Horizon Sainte Victoire 970 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE	Location	2 732	301	100%

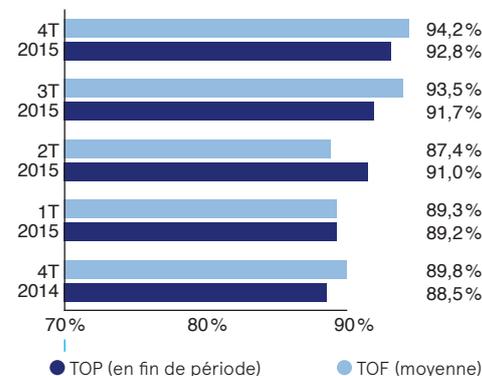
Libérations

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
COM	La Grivonnière 71 av Mal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	450	450	100%

Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
COM	Marques Avenue ZAC du Port Sec - Avenue de la Maillé 10800 SAINT-JULIEN LES VILLAS	2 504	1 384	45%
BUR	23 rue de la Maison Rouge 77185 LOGNES	1 792	1 021	100%
COM	2-4 rue René Dubos Lieu dit le Moulin 13700 MARIGNANE	1 636	671	100%
COM	5, rue de l'Olivette Z.A.C. de Bastit 34500 BEZIERS	2 000	1 000	100%

Taux d'occupation physique et financier



Évolution de la superficie vacante

	Surface (m²)
Surface relouée	+7 115
Surface libérée	-6 628
Surface renouvelée	-
Surface acquise vacante	-
Surface vendue vacante	-
Solde du trimestre	+487
Solde vacant en fin de période	5 613

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements

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

Type	Surface (m²) de l'immeuble	Prix acquisition AEM HT	Rent. prévisionnelle	QP SCPI	Commentaire
ACT	12 454 m²	18 472 803 €	6,64%	50,00%	Urban Valley, ZAC des Bois Rochefort - 95 CORMEILLES EN PARISIS Situé à l'entrée de la ZAC, ce 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). La ZAC, encadrée par une charte de qualité environnementale, développe 100 ha dont 40 destinés à des activités économiques et notamment commerciales avec une grande surface Castorama à 250 m et un retail park. L'ensemble immobilier est constitué de 6 bâtiments construits entre 2010 et 2015, entièrement loués notamment à CASTORAMA, GIRODIN SAUER et BATIMANTES pour un revenu annuel HT HC de 1 226 857 € HT HC.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI
BUR	8 -10 rue de Renard 75004 PARIS	7 506	0%	65 000 000€	10%



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 24/02/1982

N° de siren : 324 419 183 RCS Paris

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 172 125 000 €

Visa AMF : SCPI n° 14-17 du 08/08/2014

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

📍 Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

📍 Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidents en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5% directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24% est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016).

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 44 56 10 45 – produitsnominatifs@lafrancaise-group.com

📍 Traitement des souscriptions

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

📍 Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

📍 Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe	Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.com .
Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)	Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription" : Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. - La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. - En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.
Cession directe entre associés	Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidents en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5%. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1^{er} septembre 2013.

Taux d'abattement		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année	4%	1,60%
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9%

📍 Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 ^{er} trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 ^{ème} trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 ^{ème} trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 ^{ème} trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 ^{ème} semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier



RISQUES SCPI

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.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un **risque de perte en capital**. L'associé supporte également un **risque de remboursement** de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION 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.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique. La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : <http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- **vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

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 engagé à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

- **Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
- **Effet de levier** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est limité en % de la capitalisation de l'année précédente, tel que défini dans la note d'information.
- **Nantissement des parts** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.
- **Taux d'occupation** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
 - **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
 - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
 - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

- **Taux de distribution** : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.
- **TRI (Taux de rentabilité Interne)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **Valeur de retrait** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.