



SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Eurofoncière 2 est une SCPI active à la gestion dynamique, créée en 1982. Sa capitalisation lui a permis d'acquérir une cinquantaine d'immeubles principalement de bureaux, répartis sur toute la France.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Information Conseil de surveillance

Le 17 décembre dernier, les membres de votre Conseil ont pu apprécier la qualité des opérations d'acquisitions immobilières réalisées décrites ci-contre. C'est en participation à hauteur de 2,5 % avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion que ces dossiers, unitairement importants, ont pu être traités. Les arbitrages de l'exercice ont été présentés, dont 91 % des surfaces étaient vacantes. Ils ont donc eu un impact favorable sur le taux d'occupation. L'actualisation des expertises montre une progression de 1,25 % des valeurs. Avec un taux d'occupation de 87 %, et en dépit de perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015 impactées notamment par l'absence d'indexation et des mesures d'accompagnement, le résultat devrait être en amélioration et permettre une majoration de la distribution prévisionnelle au cours de l'année 2015. Enfin, un point sur le marché des parts a été fait (cf. ci-contre) dans le cadre de la politique commerciale annoncée précédemment, qui s'appuie sur l'évolution positive et attendue des résultats d'Eurofoncière 2. Les mandats de 4 membres de votre Conseil arrivent à leur terme : les associés souhaitant être candidat peuvent adresser leur lettre de candidature, accompagnée de leur CV, **avant la date du 6 mars 2015** à la société de gestion : *La Française REM, 173 bd Haussmann 75008 Paris*.

Collecte et marché des parts

La mise en place de nouvelles dispositions commerciales aura permis **la collecte de 4,5 millions d'euros**, ayant assuré la contrepartie au retrait de la totalité des parts encore en attente précédemment, sans faire usage du fonds de remboursement. Les futures souscriptions visant l'augmentation du capital vont permettre d'affecter de nouveaux financements, incluant des sites situés en Allemagne, conformément à la stratégie de diversification européenne qui fut présentée lors des dernières AG.

Nouvelles souscriptions	0
Souscriptions compensant des retraits	17 831
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	261

Délais de jouissance des parts

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

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	3 065
Nombre de parts	595 939
Capital social	91 178 667 €
Capitalisation	150 176 628 €
Prix de souscription	252,00 €
Valeur de retrait	231,84 €
Valeur de réalisation	ND
Valeur ISF préconisée*	231,84 €
Taux d'occupation financier	89,8 %
Nombre d'immeubles	54
Loyers encaissés	2,5 M€
Surface totale	65 740 m ²
Surface vacante	7 573 m ²

*Effective au 1^{er} janvier 2015.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2014	11,40 €
- dont distribution des réserves *	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	4,52 %
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2015)	2,85 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

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

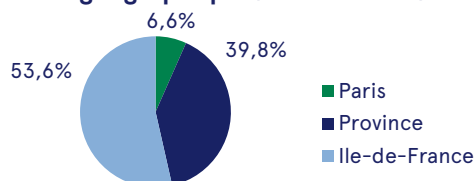
Variation du prix de part 2014	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0 %	3,46 %	4,12 %	8,24 %

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.

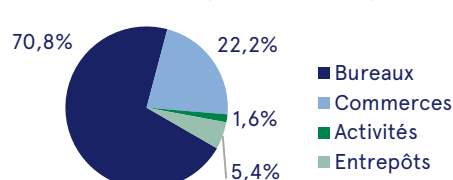
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)



L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du JAZZ (92)

Alliant bureaux et commerces, l'actif est situé dans une zone dynamique et en développement face à l'Ile Seguin. A l'exception des commerces en RDC, il est loué en intégralité au Groupe Michelin, (bail de 6 ans fermes, début d'effet en 2011). Il est détenu à 2,50% par la SCPI.

Caractéristiques générales :

- 7 530 m²
- Prix acquisition AEM* : 70,7 M€
- Rendement (avant financement): 5,26 %
- Livraison : 2010



*Acte en main



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE



Relocations principales

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	102-104 av. Edouard Vaillant Boulogne Billancourt	BUR	65%	maintien au titre d'un nouveau bail	230	01/2015	70 251 €
13	Horizon Sainte Victoire 970 Rue Rene Descartes Aix En Provence	BUR	100%	934	296 471 167	11/2014 12/2014 12/2014	41 170 € 62 100 € 20 866 €
34	Z.A.C. De Bastit 5, Rue de l'Olivette Beziers	COM	100%	1 000	1 000	03/2015	65 000 €
69	Zac Du Chene 1 Rue Edison Bat B1 Bron	BUR	100%	141	141	12/2014	16 955 €

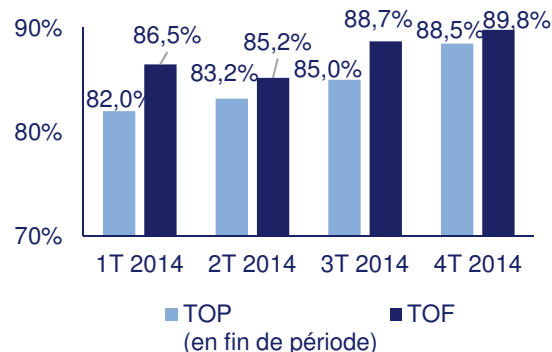
Libérations

Dept	Ville	Type	QP SCP	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) libérée	Commentaires
76	Parc de la Vatine 11 rue Sakharov Mont Saint Aignan	BUR	100%	1 004	218	Congé reçu pour le 31/03/2015 Gan Assurance

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Commentaires
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	65%	1 785	471	Maintien de Roc Eclerc. Effet 01/2015.
34	ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette Beziers	COM	100%	2 000	2 000	1000 m² signés effet 03/2015. Travaux REL en cours sur le solde.
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	2 732	813	Rénovation d'un lot effectuée.

Taux d'occupation physique et financier



COMMENTAIRES DE GESTION LOCATIVE

Au cours du 4^{ème} trimestre, l'amélioration de la situation locative de la SCPI s'est poursuivie pour le 3^{ème} trimestre consécutif, le stock vacant reculant à 7 573 m². Le bilan locatif est ainsi largement positif et stimulent les taux d'occupation : le taux d'occupation physique atteint 88,5 % à fin décembre, et gagne 3,5 points par rapport au trimestre précédent. Le taux d'occupation financier s'inscrit dans la même dynamique et s'élève à 89,8%, en progression de 1,1 point par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. C'est encore le patrimoine en régions qui a été le principal contributeur de l'activité locative du trimestre, notamment à Aix-en-Provence et Béziers.

L'unique arbitrage réalisé au cours de la période a porté sur un immeuble vacant de 1 458 m² à Villefranche-sur-Saône, pour un montant de 1,15 millions d'euros hors droits.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements (Voir aussi « L'immeuble du trimestre »)

La SCPI a acquis un ensemble immobilier situé à Issy-les-Moulineaux, dénommé à 2,50 % par la SCPI. Il s'agit de 2 immeubles indépendants, **Panorama Seine et Dockside**, situés au cœur de la ZAC Quai des Chartreux. Ils ont été loués en totalité au Groupe Sodexo pour son siège social monde (bail ferme restant à courir de plus de 5 ans).

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	250 m²	2 160 825 €	5,78 %

*Acte en main

Arbitrage

Département	Adresse	Type	Surface	QP	Prix de cession net vendeur*	Valeur d'expertise*
69	Villefranche-sur-Saône, 671 av. de l'Europe	ENT	1 458 m²	100 %	1 150 000 €	1 030 237 €

*Hors droits



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable

Date de création : 24/02/1982

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 172 125 000 €

N° de siren : 324 419 183

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

Société de gestion : La Française REM

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007

Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



LEXIQUE

📍 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 et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

📍 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 sur valeur de marché

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.

📍 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.

📍 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.

FISCALITÉ

📍 Acomptes : nouvelles dispositions fiscales

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 antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

📍 Fiscalité des plus-value immobilières

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.). Le régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
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 %

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. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. La SCPI comporte un risque de perte en capital. L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. 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 coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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.

COMMUNICATION ASSOCIÉS

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.

MARCHÉ DES PARTS

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

Pour les 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". L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un IBAN, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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). **Conditions d'agrément** : Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.