

# Eurofoncière 2

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## 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.

### Commentaire de gestion

Au cours du deuxième trimestre, le bilan locatif est positif : les baux et les avenants ayant pris effet ont largement progressé à 6 400 m<sup>2</sup> environ tandis que les libérations s'élèvent à 5 200 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation physique est donc en hausse de 1,2 point et s'établit à 83,2 % fin juin.

Toutefois, sous l'effet des mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires, le taux d'occupation financier diminue de 1,3 point et s'élève à 85,2 %.

Le patrimoine en régions a été le contributeur prédominant de l'activité locative très soutenue du trimestre. Les événements suivants ont été enregistrés :

- 3 signatures pour 2 325 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence (13) ;
- 2 signatures pour 2 100 m<sup>2</sup> à Bordeaux (33) ;
- 1 signature d'un renouvellement pour 1 247 m<sup>2</sup> à Orvault (44).

Le stock de locaux vacants au 30 juin diminue à 11 431 m<sup>2</sup>.

L'unique arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur 908 m<sup>2</sup> de bureaux à rénover à Rennes (35). Ces locaux, acquis il y a plus de 30 ans, ont été libérés par leur unique locataire mi-juin.

### Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	93 816 540	91 416 123	91 179 738
Capitalisation (€)	154 521 360	150 567 732	150 178 392
Nombre de parts	613 180	597 491	595 946
Nombre d'associés	3 200	3 169	3 168

Données financières	4T 2013	1T 2014	2T 2014
Taux d'occupation financier	87,5%	86,5%	85,2%
Loyers encaissés (€)	2 128 600	2 781 137	2 593 324
Revenu distribué / part (€)	2,85	2,85	2,85

Principales valeurs	01/01/2013	01/01/2014
Nominal (€)	153,00	153,00
Prime d'émission (€)	99,00	99,00
Prix de souscription (€)	252,00	252,00
Valeur de retrait (€)	231,84	231,84
Valeur de réalisation (€)	224,10	224,94
Valeur ISF préconisée (€)	231,84	203,00

\* Valeur pratiquée par le fonds de remboursement

Au 31/12/2013				
Variation du prix de part 2013 *		TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
	0%	3,68%	6,12%	8,27%

\* 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.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

## Au 30/06/2014

Capitalisation : ..... 150 178 392 €  
Prix de souscription : ..... 252 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,52 %

### Caractéristiques

#### EUROFONCIERE 2

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	24/05/1982
Durée	99 ans
Capital maximum statutaire	172 125 000 €
N° Siren	324 419 183
Visa AMF	SCPI n° 13-31 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai d'un mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **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.

### Revenus distribués

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

Exercice 2013	11,40 €
dont distribution de réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4,52%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	2,85 €
2 <sup>e</sup> me trimestre (versé le 31/07/2014)	2,85 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

### Marché des parts

La dotation au fonds de remboursement permet l'annulation de 17 241 parts au prix fixé à 203 euros. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, 15 689 parts ont été traitées (dont 6 600 parts d'Institutionnels inscrites auparavant à un prix supérieur). Ce 2<sup>e</sup>me trimestre, 1 545 parts ont été remboursées. Il ne reste donc plus que 7 parts pouvant être traitées au 30 juin.

Le nombre de parts en attente a diminué et ne représente plus que 1,5 % du total des parts de la SCPI, soit près de 2,4 millions d'euros détenus par 66 associés. Ces derniers ont été informés des conditions d'utilisation du fonds de remboursement : sur la base d'une distribution de 11,40 euros et du remboursement de la part à 203 euros, l'associé accepte de renoncer à un rendement de 5,6 % du montant remboursé. Ce choix n'a été pratiqué qu'en cas de force majeure.

Souscriptions compensant des retraits	805
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	1 545
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	9 502

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# Eurofoncière 2

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
33	Le Ravésies 2 rue Robert Charazac Bordeaux	BUR	100%	1 305	1 305	04/2014	210 000 €
44	Le Cardo lot B2 4, rue du Wattman Orvault	BUR	100%	Renouvelé	1 247	03/2014	160 365 €
33	Le Maréchal 202 rue d'Omano Bordeaux	BUR	100%	795	795	05/2014	104 780 €
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	Maintien en place 296	471	01/2014	70 680 €
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	65%	Maintien en place 213	296	05/2014	37 033 €
						08/2014	65 156 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	102-104 av. Edouard Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	65%	1 785	73	Départ Mobilis France au 31/08/2014

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	2 732	1 370	Contact en cours sur 300 m <sup>2</sup> à compter de 07/2014 pour 23 mois.
10	Marques Avenue - Bât C ZAC du Port Sec Saint-Julien Les Villas	COM	45%	1 127	967	Contact en cours avec un locataire pour la totalité.
69	ZI Nord Est Av. de l'Europe Villefranche sur Saône	ENT	100%	1 458	1 458	Sous Promesse de vente. Réitération mi-juillet 2014.
34	ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette Beziers	COM	100%	2 000	2 000	Deux Contacts en cours pour prise à bail de chaque bâtiment.
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	65%	1 785	397	Locaux libérés en avril. Rénovation à lancer.

## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé.

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD	Commentaire
35	Rennes - 18 av. Henri de Freville	BUR	100%	906	1 359 000 €	1 168 424 €	Bâtiment de seconde main vacant en totalité mi juin 2014. Travaux importants.

### Information Assemblée générale

Sur première convocation pour l'AGO avec un quorum de plus de 40 % et deuxième convocation pour l'AGE avec un quorum de plus de 36 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 95 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont porté sur les projets d'investissement en Allemagne et ses atouts économiques et fiscaux ainsi que sur le marché des parts. A ce sujet, les caractéristiques du fonds de remboursement ont été rappelées, dont les modalités d'intervention ne doivent pas impacter défavorablement les titulaires de parts demeurant associés.

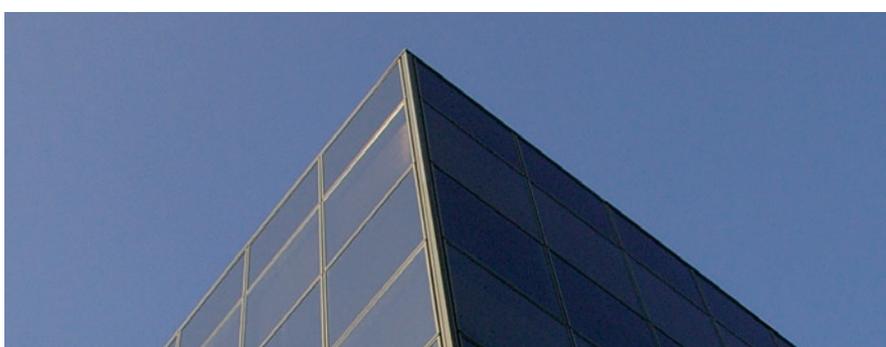
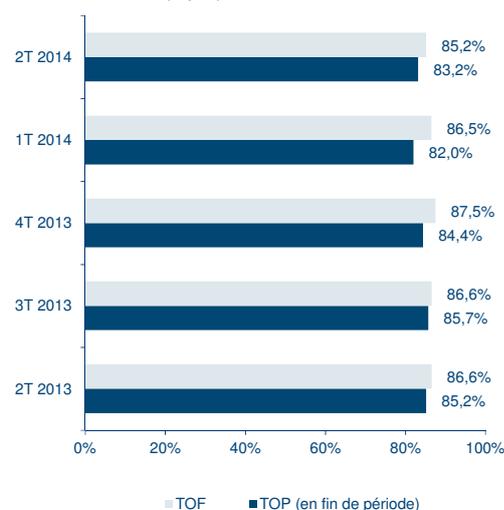
Les membres de votre Conseil de surveillance désignés pour un mandat de 3 ans sont : M. Chassagnard, G. Lafage, A. Le Bris, F. Netter.

### Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	70 116	68 159
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	12 627	11 431
Nb d'immeubles	55	54

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## 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 peut être exonéré de ce paiement anticipé an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

## 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.

## Fiscalité des plus-values 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 nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

Taux d'abattement par année de détention		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
de la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
de la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 %

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est 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.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) 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

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au 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.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### 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 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 relevé d'identité bancaire, 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 cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les 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](http://www.lafrancaise-group.com).

## 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 cessionnaires).

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.

## Nantissement des parts de SCPI

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.

## Communication Associés

### Rappel

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

## 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 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.