

Eurofoncière 2

Situation au 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

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 3^e trimestre, 1 525 m² de surfaces ont été relouées ou renégociées alors que sur la même période les libérations ont atteint 1 100 m². Au global, le bilan locatif est positif et le taux d'occupation physique remonte à 85.7%. Le taux d'occupation financier reste stable à 86.6%.

Le trimestre a été marqué par :

- l'extension du locataire Thales dans un immeuble situé à Vélizy sur une surface de 475 m² ;
- la location d'une surface vacante de 325 m² à Nice ;
- le maintien d'un locataire sur une surface de 109 m² dans un immeuble situé à Vandoeuvre les Nancy.

Le stock de locaux vacants au 30 septembre est en légère baisse à 10 548 m². Les immeubles situés à Saint Ouen bd Biron et à Paris rue La Condamine, représentent toujours une part significative de la vacance. Le premier est actuellement sous promesse avec une cession qui devrait se réaliser d'ici la fin de l'exercice. Le second est en cours de restructuration et sa livraison interviendra en avril 2014, tout comme l'arrivée du locataire dont le bail vient d'être signé.

L'arbitrage réalisé ce trimestre représente une surface de bureaux de 522 m² dans un immeuble ancien en copropriété des années 80, situé à Toulouse et loué à un mono locataire.

Le résultat prévisionnel par part confirme le maintien du niveau actuel des acomptes distribués trimestriellement

Chiffres clés

	01/01/2013	30/06/2013	30/09/2013
Capital social (€)	93 816 540	93 816 540	93 816 540
Capitalisation (€)	154 521 360	154 521 360	154 521 360
Nombre de parts	613 180	613 180	613 180
Nombre d'associés	3 194	3 198	3 200

Données financières	1T 2013	2T 2013	3T 2013
Taux d'occupation financier	86.9%	86.6%	86.6%
Loyers encaissés (€)	2 550 170	2 108 604	2 846 405
Revenu distribué / part (€)	2.85	2.85	2.85

Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013
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 (€)	222.70	224.10
Valeur ISF préconisée (€)	231.84	231.84

Au 31/12/2012				
Variation du prix de part 2012 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans	
0%	3.85%	7.93%	8.31%	

* 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 30/09/2013

Capitalisation : 154 521 360 €
Prix de souscription : 252 €
Taux de distribution sur valeur de marché 2012 : .. 4,76 %

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^{er} 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 2012	12.00 €
dont distribution de réserves	5.42%
Taux de distribution sur valeur de marché 2012	4.76%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	2.85 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2013)	2.85 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2013)	2.85 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.85 €
- après prélèvement libératoire	2.85 €

Marché des parts

Le nombre de parts en attente représente près de 3 millions d'euros détenus par quelque 70 associés ; ceux-ci seront tenus informés en fin d'année des conditions d'utilisation du fonds de remboursement est prévue en fin d'année (cf. rubrique conseil de surveillance).

Souscriptions compensant des retraits	95
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2013	11 705

* A ce montant s'ajoutent 6 600 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur

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 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 3^e trimestre 2013 - Validité 4^e trimestre 2013

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
75	Paris 17 ^e , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	04/2014	489 470 €
92	Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot	BUR	3%	Reloc.	101	10/2013	35 645 €
78	Vélizy, 18 rue Grang Dame Rose, Bat E (Ariane)	BUR	10%	Extension de 147 m ²	475	09/2013	83 526 €
77	Lognes, 23 rue de la Maison Rouge	BUR	100%	Renouvel.	323	01/2013	40 000 €
06	Nice, 39 BI Dubouchage	BUR	100%	325	325	07/2013	66 350 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
34	Beziers, ZAC de Bastit, 5 rue de l'Olivette	COM	100%	2 000	2 000	Départ de Distrileader au 30/09/2013

Principales surfaces vacantes

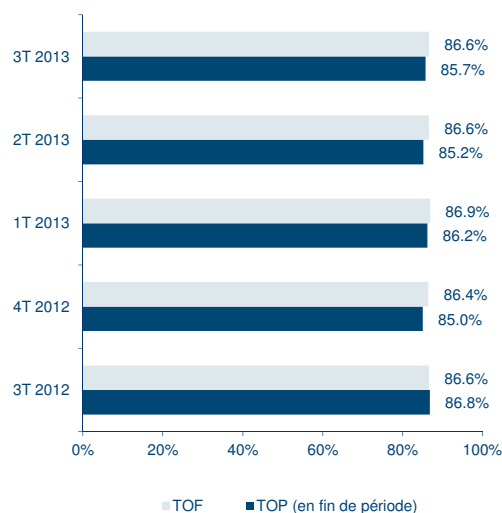
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17 ^e , 73/75 rue La Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Restructuration labellisée BBC en cours. Livraison fin 2013. Bail ferme signé avec DDG pour 04/2014 (9 ans fermes)
93	Saint Ouen, 51/53 Bd Biron	BUR	100%	1 531	1 531	Promesse de vente signée. Réitération en décembre 2013.
69	Villefranche, ZI Nord Est, av. de l'Europe	ENT	100%	1 458	1 458	Remise en état à effectuer et CDAC à régulariser
13	Aix en Provence, Horizon Sainte Victoire, 970 rue Descartes	BUR	100%	2 732	895	Commercialisation en cours de 3 lots en bon état d'usage
10	Saint Julien les Villas, Marques Avenue	COM	45%	1 127	707	Retail park en cours de reconstruction. Fin des travaux intérieurs 11/2013.

Données principales

Superficie totale (m ²)	2T 2013 74 092	3T 2013 73 570
Surface vacante (m ²)	10 973	10 548
Nb d'immeubles	58	57

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Evolution du patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
31	Toulouse, Central Park 1, 57 Boulevard de l'Embouchure Bât A	BUR	100%	522	780 000 €	723 631 €

Conseil de surveillance

Le 24 septembre dernier s'est réuni votre conseil de surveillance, lequel a pris connaissance des comptes au 30 juin ainsi que des actualisations de ceux prévisionnels de l'exercice 2013. Le faible montant de la collecte conduit à l'accroissement mécanique du nombre de parts en attente de retrait aussi a-t-il été préconisée la dotation du fonds de remboursement. Son montant et les modalités de son utilisation seront définis et validés lors de la prochaine réunion de décembre, et les associés concernés seront directement et personnellement avisés à ce moment.



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 en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

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-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 nouveau régime fiscale applicable a/c du 1^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.