

Eurofoncière 2

Situation au 3^e trimestre 2014 - Validité 4^e 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 3^{ème} trimestre, les baux et avenants ayant pris effet s'élèvent à 1 700 m² tandis que les libérations atteignent à peine plus de 300 m² après déduction de 1 127 m² de locaux vacants vendus sur la période.

Le bilan locatif est largement positif et pousse le taux d'occupation physique à 85,0 % à fin septembre (+ 1,8 point). Le taux d'occupation financier se redresse très sensiblement à 88,7% (+ 3,5 points).

Le patrimoine en régions a encore été le principal contributeur de l'activité locative du trimestre, à Saint-Julien les Villas, Aix-en-Provence et Bordeaux.

Le stock vacant au 30 septembre 2014 continue à baisser à 10 030 m².

La SCPI n'a pas réalisé d'investissement ce trimestre. Les arbitrages ont concerné deux actifs vacants (Sevrans pour 2 ventes par lots et Guyancourt), pour un montant total d'environ 1,5 million d'euros.

Au 30/09/2014

Capitalisation : 150 176 628 €
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° 14-17 du 08/08/2014
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.

Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
Capital social (€)	93 816 540	91 179 738	91 178 667
Capitalisation (€)	154 521 360	150 178 392	150 176 628
Nombre de parts	613 180	595 946	595 939
Nombre d'associés	3 200	3 168	3 170

Données financières	1T 2014	2T 2014	3T 2014
Taux d'occupation financier	86,5%	85,2%	88,7%
Loyers encaissés (€)	2 781 137	2 593 324	2 352 805
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

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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	2,85 €
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2014)	2,85 €
3 ^{ème} trimestre (versé le 31/10/2014)	2,85 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,85 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,85 €

Marché des parts

Aux 7 dernières parts ayant pu encore être remboursées s'ajoute le retrait de 120 parts en contrepartie de la souscription de même montant. Ces chiffres montrent la faiblesse du marché des parts et donc la progression du nombre de parts en attente de retrait. Ces dernières représentent 2,35 % du total des parts pour un montant de 3,5 millions d'euros et concernent 96 associés.

L'étude de nouvelles dispositions favorables à ce marché devrait conduire à l'adoption de mesures commerciales présentées lors de la prochaine réunion de votre Conseil de surveillance du 17 décembre.

Souscriptions compensant des retraits	120
Nouvelles souscriptions	0
Parts annulées et remboursées	7
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	13 976

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 3^e trimestre 2014 - Validité 4^e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) vacante	Surface (m ²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
10	Marques Avenue ZAC du Port Sec Saint-Julien Les Villas	BUR	45%	380 Renégociation nouveaux bail	380 103	10/2014 09/2014	60 840 € 14 034 €
94	4 rue Eugène Renault Maison Alfort	BUR	25%	120	120	01/2015	38 750 €
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	300	300	07/2014 pour 23 mois	34 591 €
33	Le Maréchal 202 rue d'Ornano Bordeaux	BUR	100%	160	160	05/2014	21 491 €
77	Parc de Lognes, 23 rue de la Maison Rouge Lognes	BUR	100%	150	150	09/2014	15 250 €
75	49-51 rue de Ponthieu Bât D Paris 8e	BUR	100%	Prorogation jusqu'au 31/12/2014	604	09/2014	264 763 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCPI	Surface (m ²) libérée	Commentaires
75	49-51 rue de Ponthieu - Bât D Paris 8e	BUR	100%	604	604	Départ de Digimind au 31/12/2014. Acquéreur identifié sous exclusivité.
94	4 rue Eugène Renault Maisons Alfort	BUR	25%	2 136	572	Congé reçu de BPI France au 31/12/2014 différé d'un mois.
92	102-104 av. E. Vaillant Boulogne-Billancourt	BUR	65%	1 785	230	Nouveau bail en cours de signature pour maintien de Roc Eclerc à compter de 01/2015
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	2 732	471	Fin de bail pour Paramount Advenced au 30/11/2014. Négociation en cours pour maintien en place.

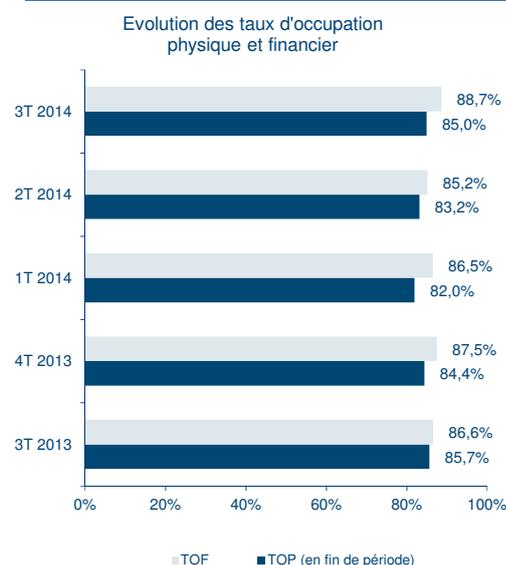
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²) SCPI	Surface (m ²) vacante	Commentaires
13	Horizon Sainte Victoire 970 rue R. Descartes Aix-en-Provence	BUR	100%	2 732	1 277	Contact en cours pour 296 m ² .
10	Marques Avenue - Bât C ZAC du Port Sec Saint-Julien Les Villas	COM	45%	1 127	1 024	Bail signé avec Esprit sur 380 m ² effet 10/2014.
69	ZI Nord Est Av. de l'Europe Villefranche sur Saône	ENT	100%	1 458	1 458	Sous Promesse de vente. Réitération fin octobre 2014.
34	ZAC de Bastit 5 rue de l'Olivette Beziers	COM	100%	2 000	2 000	Sur les 2 contacts pour prise à bail de chaque bâtiment seul 1 bâtiment reste en cours d'actualité et est en cours de rédaction.

Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m ²)	68 159	66 760
Surface vacante (m ²)	11 431	10 030
Nb d'immeubles	54	52

Taux d'occupation



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
93	Sevran, rue Salvador Allende	ACT	100%	210	160 000 €	144 967 €
93	Sevran, rue Salvador Allende	BUR	100%	255	180 000 €	191 868 €
78	Guyancourt, Le Mercure, Parc Club Ariane	BUR	50%	919	1 150 000 €	1 516 352 €

Information Conseil de surveillance

Les membres de votre Conseil ont désigné son nouveau Président Monsieur A. Floc'h, au cours de la réunion du 18 septembre dernier. L'ordre du jour s'est concentré sur les arbitrages réalisés et les tensions du marché locatif, occasionnant des ajustements de valeurs locatives pour les renouvellements de baux ou des aménagements octroyés au contrat locatif des nouveaux locataires. Pour autant, sans incidence majeure sur les prévisions actualisées de l'exercice, le résultat distribuable et le montant des acomptes sont en parfaite cohérence et sont maintenus à leur niveau actuel. Le marché des parts a été l'objet d'échanges entre les participants qui souhaitent voir prolonger le fonctionnement du fonds de remboursement avant la mise en place de nouvelles mesures commerciales (cf. rubrique marché des parts).



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 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-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 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 corres-

pond 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 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 cotitulaires 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.

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 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.

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 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 coûts 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.