

Eurofoncière 2

Situation au 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} 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 4^e trimestre, 1 194 m² ont été reloués alors que les libérations ont porté sur 1 627 m². Ce bilan locatif, conjugué à une baisse de 4% de la surface en exploitation liée aux arbitrages ramène le taux d'occupation physique à 84.4%.

Le stock de locaux vacants au 31 décembre est ainsi en légère progression pour s'établir à 10 981 m².

Le taux d'occupation financier poursuit quant à lui sa remontée à 87.5% (+0.9 point).

Deux arbitrages ont été réalisés ce trimestre : l'actif du boulevard Biron à Saint-Ouen, vacant depuis plus de 3 ans et un immeuble de bureaux de seconde main à Bruges (33) pour lequel des travaux importants devaient être engagés.

Le produit de ces cessions sera en partie utilisé pour la mise en place du fonds de remboursement au cours du 1^{er} trimestre 2014 destiné aux associés souhaitant se retirer.

Les résultats trimestriels 2014 de la SCPI sont attendus à un niveau proche de la distribution actuelle, confirmant ainsi le maintien de l'acompte.

Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
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	3 200	3 200
Données financières	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'occupation financier	86.6%	86.6%	87.5%
Loyers encaissés (€)	2 108 604	2 846 405	2 128 600
Revenu distribué / part (€)	2.85	2.85	2.85

Principales valeurs	exercice 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	nd
Valeur ISF préconisée (€)	231.84	202.00*

* Valeur qui sera 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 31/12/2013

Capitalisation : 154 521 360 €
Prix de souscription : 252 €
Distribution : 11,40 €
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^{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 2013	11.40 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4.52%
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 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2014)	2.85 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.85 €
- après prélèvement libératoire	2.85 €

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

Marché des parts

Faute de nouvelles souscriptions, le nombre de parts en attente représente près de 3.5 millions d'euros détenus par quelque 90 associés ; ceux-ci sont tenus informés des conditions d'utilisation du fonds de remboursement dont la dotation a été décidée (cf. rubrique conseil de surveillance) ; sur la base d'une distribution de 11.40 euros et d'un remboursement de la part à 202 euros, l'associé accepte de renoncer à un rendement de 5.65% du montant remboursé et donc ce choix ne devrait être pratiqué qu'en cas de réelle force majeure.

Souscriptions compensant des retraits	518
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	14 182

* 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 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 4^e trimestre 2013 - Validité 1^{er} trimestre 2014

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			
37	Tours, 46 rue Rempart	BUR	100%	575	575	03/2013	63 250 €	
44	Nantes, 1 impasse des Améthystes Technoparc de l'Aubinière	BUR	100%	Renégo.	705	11/2013	91 520 €	
33	Bruges, La Grand Angle Av. Perier	BUR	100%	Renégo.	766	07/2013	102 625 €	
78	Elancourt, parc de la Clef St Pierre	ACT	100%	Renouvel.	602	09/2013	60 250 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Commentaires
			(%)	SCPI	libérée		
33	Bordeaux, 2 rue Robert Charazac	BUR	100%	1 305	1 305	Résilié par CPAM Gironde au 31/03/2014	
33	Bordeaux, 202 rue d'Ornano	BUR	100%	2 082	1 277	Résilié par Akerys participations au 30/04/2014	
13	Aix en Provence, Horizon Ste Victoire	BUR	100%	2 732	1 243	772 m ² par Véolia Propreté au 14/03/2014 471 m ² par Paramount AT au 31/12/2013	
92	Boulogne Billancourt, 102-104 av. E Vaillant	BUR	65%	1 785	536	306 m ² par Green Affair au 31/03/2014 230 m ² par Roc Eclerc au 31/05/2014	

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Commentaires
			(%)	SCPI	vacante		
75	Paris 17 ^e , 73/75 rue de la Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Immeuble rénové label BBC. Travaux bailleur terminés, transféré au preneur (DDB) le 13/01/2013.	
34	Beziers, ZAC de Bastit	COM	100%	2 000	2 000	Libéré au 01/01/2014. Remise en état à effectuer.	
69	Villefranche, ZI Nord Est, av. de l'Europe	ENT	100%	1 458	1 458	Boîte à vente. 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. Négociation sur un lot.	
10	Saint Julien les Villas, Marques Avenue	COM	45%	1 127	864	Travaux extérieurs terminés. Contact avec un locataire sur 50% des surfaces.	

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
33	Bruges, Grand angle	BUR	100%	1 507	1 730 639 €	1 720 664 €
93	Saint Ouen, Boulevard Biron	BUR	100%	1 531	2 600 000 €	2 726 099 €

Conseil de surveillance

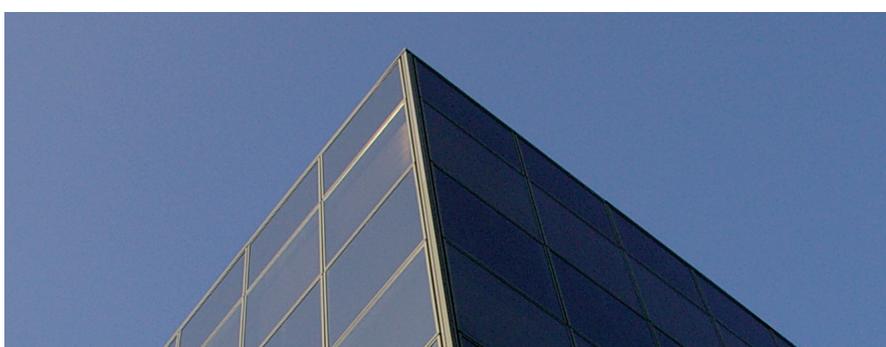
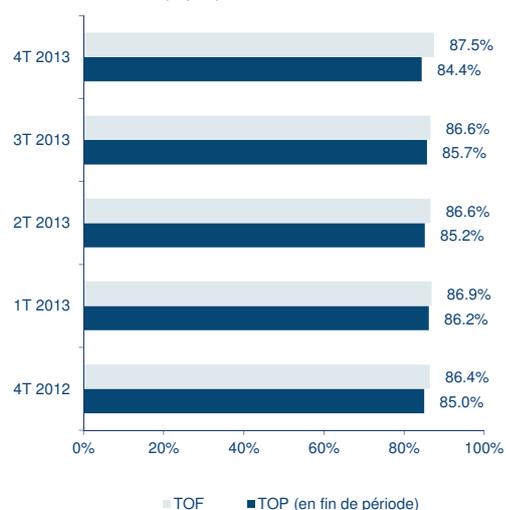
Lors de sa réunion du 17 décembre dernier, les membres du conseil de surveillance ont pris connaissance du résultat distribuable 2013 confirmé à 11.40 euros par part ; de même les comptes prévisionnels de 2014 montrent la stabilité du niveau de résultat conduisant à devoir permettre le maintien des acomptes trimestriels de 2.85 euros par part. Une analyse de la situation locative a permis de déterminer les principaux dossiers dont le traitement favorisera le taux d'occupation actuel et donc la progression du résultat futur. La dotation au fonds de remboursement va permettre aux associés en attente et qui l'acceptent de procéder au remboursement de leurs parts au prix convenu de 202 euros qui sera confirmé après validation des commissaires aux comptes. Enfin la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable d'Eurofoncière 2. Les mandats de 4 membres de votre conseil arrivent à leur terme et donc les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du 5 mars 2014 à la société de gestion : La Française REM, 173 bd Haussmann 75008 Paris.

Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m ²)	73 570	70 532
Surface vacante (m ²)	10 548	10 981
Nb d'immeubles	57	55

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 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-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^{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.