

Eurofoncière 2

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} 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 4^e trimestre, une seule transaction locative de 137 m² a été réalisée alors que les libérations ont atteint 1 458 m². Au global, le bilan locatif est négatif et dégrade le taux d'occupation physique à 85.0%.

Le taux d'occupation financier résiste à 86.4%.

Le stock vacant s'établit ainsi au 31 décembre à 10 900 m² dont la moitié de la valeur locative potentielle est représentée par :

- Le 75 rue La Condamine à Paris 17^{ème} (QP 25%) qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel les travaux ont débuté cet automne pour s'achever début 2014. La commercialisation a été lancée et 2 contacts pour la totalité ont déjà été enregistrés ;
- Le 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen (93) dont la restructuration et transformation va s'inscrire dans la réhabilitation du quartier soutenue par la Mairie ;
- Le bâtiment Mercure dans la 1^{ère} tranche du Parc Ariane à Guyancourt (78) vacant au 2/3 et qui sera arbitrée en 2013.

Les résultats trimestriels d'Eurofoncière 2 sont attendus en très nette progression sur 2013. Il est donc envisagé de remonter le niveau de distribution à ce qu'il était en début d'année 2012 ; la distribution 2013 serait de ce fait équivalente à l'année 2012 et la SCPI Eurofoncière 2 reconstituerait par ailleurs quelques réserves.

A l'instar de 2012, la SCPI sera en situation de surinvestissement au cours de l'exercice 2013 et dispose actuellement d'une ligne de financement.

Chiffres clés

| | 01/01/2012 | 30/09/2012 | 31/12/2012 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Capital social (€) | 93 748 302 | 93 816 540 | 93 816 540 |
| Capitalisation (€) | 154 408 968 | 154 521 360 | 154 521 360 |
| Nombre de parts | 612 734 | 613 180 | 613 180 |
| Nombre d'associés | 3 160 | 3 179 | 3 194 |
| Données financières | 2T 2012 | 3T 2012 | 4T 2012 |
| Taux d'occupation financier | 85.9% | 86.6% | 86.4% |
| Loyers encaissés (€) | 2 375 743 | 2 119 774 | 2 716 268 |
| Revenu distribué / part (€) | 3.15 | 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 (€/part) | 222.70 | nd |
| Valeur ISF préconisée (€) | 231.84 | 231.84 |

| 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 31/12/2012

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

Caractéristiques

EUROFONCIERE 2

| | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Forme juridique | SCPI à Capital Variable |
| Date de création | 24/05/1982 |
| Durée | 99 ans |
| Capital maximum statutaire | 114 750 000 € |
| N° Siren | 324 419 183 |
| Visa AMF | SCPI n° 05-09 du 08/03/2005 |
| 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 € |
|---|---------|
| Taux de distribution 2012 | 4.76% |
| 1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012) | 3.15 € |
| 2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012) | 3.15 € |
| 3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012) | 2.85 € |
| 4 ^e trimestre (versé le 31/01/2013) | 2.85 € |
| - dont produits financiers | 0.00 € |
| - après retenue à la source | 2.85 € |
| - après prélèvement libératoire | 2.85 € |
| Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2013 | 2.85 € |

Marché des parts

Le faible volume de transactions du dernier trimestre de 2012 (391 000 euros) a toutefois suffi à maintenir constant le nombre de parts en attente de retrait à 0.4% du nombre total de parts.

La reprise attendue des distributions d'Eurofoncière 2 ne devrait pas détourner ses associés de leur investissement dont les résultats sur le moyen et long terme demeurent satisfaisants.

| | |
|--|-------|
| Souscriptions compensant des retraits | 1 554 |
| Nouvelles souscriptions | 0 |
| Parts en attentes de retrait au 31/12/2012 | 2 330 |

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-am.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 2012 - Validité 1^{er} 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 | | |
| 78 | Vélizy 18, rue Grange Dame Rose | BUR | 10 | Rénégo | 137 | | 12/2012 | 22 598 € |

Libérations significatives

| Dept | Ville | Type | QP SCPI | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|-------------------------------|------|---------|--|---------------------------|---------|--|
| | | | (%) | | SCPI | libérée | |
| 13 | Marignane, Lieu Dit Le Moulin | BUR | 100 | | 1 636 | 671 | Départ de Pôle Emploi au 03/04/2013 |
| 92 | Boulogne, 102 rue E. Vaillant | BUR | 65 | | 1 785 | 306 | Départ de Green Affair au 30/04/2013 |
| 06 | Nice, 39 bd du Bouchage | BUR | 100 | | 545 | 325 | Départ de Valority France au 16/05/2013 |

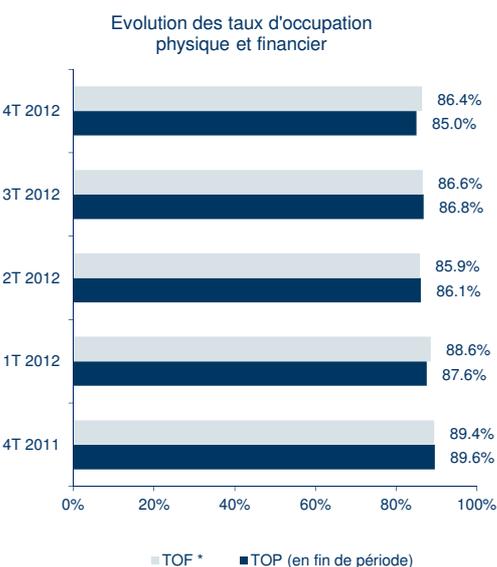
Principales surfaces vacantes

| Dept | Ville | Type | QP SCPI | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|--|------|---------|--|---------------------------|---------|--|
| | | | (%) | | SCPI | vacante | |
| 75 | Paris 17, rue de la Condamine | BUR | 25 | | 1 189 | 1 189 | Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison début 2014. Commercialisation lancée. |
| 93 | Saint Ouen, 51/53 bd Biron | BUR | 100 | | 1 531 | 1 531 | 2 promoteurs étudient l'acquisition dans le cadre d'un projet de revalorisation du quartier |
| 78 | Guyancourt, Parc Ariane 1 Mercure | BUR | 50 | | 919 | 646 | locaux non climatisés à rénover. Processus d'arbitrage à engager |
| 69 | Villefranche, ZI Nord Est | ENT | 100 | | 1 458 | 1 458 | Boîte à vente libérée en début d'année. Remise en état à effectuer et CDAC à régulariser |
| 13 | Aix en Provence, Horizon Sainte Victoire | BUR | 100 | | 2 732 | 895 | Commercialisation en cours de 3 lots en bon état d'usage |

Données principales

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m ²) | 3T 2012 | 4T 2012 |
| | 72 573 | 72 573 |
| Surface vacante (m ²) | 9 568 | 10 889 |
| Nb d'immeubles | 58 | 58 |

Taux d'occupation



* à compter du 1^{er} juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

Evolution du patrimoine

Investissements

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

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

Lors de sa réunion du 19 décembre dernier, votre conseil de surveillance a pris connaissance des comptes prévisionnels de l'exercice 2013 : bien que ceux-ci fassent apparaître un résultat amélioré, le maintien du niveau de la distribution annuelle à 12 euros est prévu et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 2.85 euros par part pourrait progresser au 2nd semestre de 2013.

Les expertises du patrimoine conduisent à une quasi stabilité des valeurs et donc le prix de part demeure inchangé à 252 euros.

Les mandats de A. Floch, JP. Poulhalec, G. Pupier membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **8 mars 2013** à la société de gestion: La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.



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-am.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 a/c du 1^{er} trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

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} février 2012 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)

Abattements : 2 % de la 6^e à la 17^e année
4 % de la 18^e à la 24^e année
8 % de la 25^e à la 30^e année

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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

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 AM), 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 (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.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 AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.