

Eurofoncière 2

Situation au 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^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 1^{er} trimestre, deux transactions locatives pour 670 m² ont été réalisées alors que les libérations n'ont concerné que 46 m².

Au global, le bilan locatif positif permet la remontée du taux d'occupation physique à 86.2%. Le taux d'occupation financier progresse quant à lui à 86.9%.

Le stock de locaux vacants s'établit ainsi à 10 265 m² au 31 mars .

A Saint-Martin du Touch (31 – Toulouse), l'ensemble immobilier de 1 760 m² de bureaux (QP 30%) acquis en VEFA l'an dernier, a été livré le 31 janvier 2013. La Société Alten a pris à bail la totalité du site à compter du 15 juin 2013 avec une mise à disposition des locaux pour ses aménagements dès la livraison.

Deux évènements concernant les deux principaux enjeux de la SCPI auront à terme un impact positif :

- la signature d'un accord pour la prise à bail de la totalité de l'immeuble du 75 rue La Condamine à Paris (QP 25%), en cours de restructuration, pour une durée ferme de 9 ans à compter du 1^{er} avril 2014 ;
- la réitération de la cession de l'immeuble du 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen (93) sous promesse de vente au profit d'un organisme parapublic (AFPH).

En matière d'expertise à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 0.83% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0.63%.

Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	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	3 194	3 192

Données financières	3T 2012	4T 2012	1T 2013
Taux d'occupation financier	86.6%	86.4%	86.9%
Loyers encaissés (€)	2 119 774	2 716 268	2 550 170
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

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 31/03/2013

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 €
dont distribution de réserves	5.42%
Taux de distribution 2012	4.76%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	2.85 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.85 €
- après prélèvement libératoire	2.85 €
Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2013	2.85 €

Marché des parts

Le niveau des souscriptions de ce 1^{er} trimestre 2013 est demeuré modeste à 305 424 euros ; aussi le nombre de parts en attente de retrait a progressé et représente au 31 mars 0.57 % du total des parts soit l'équivalent de seulement 888 300 euros.

Souscriptions compensant des retraits	1 212
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	3 525

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 1^{er} trimestre 2013 - Validité 2^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		
33	Bruges, Le Grand Angle, avenue Perier	BUR	100%	95	95	02/2013	9 500 €
37	Tours, 46 rue du Rempart	BUR	100%	Maintien	575	18/03/2013	63 250 €
34	Montpellier, 1025 rue Henri Becquerel	BUR	100%	Renégo	215	01/06/2013	30 289 €
92	Boulogne-Billancourt, 102-104 Av. Edouard Vaillant	BUR	65%	Maintien	306	01/05/2013	97 019 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
13	Marignane, Lieu Dit Le Moulin	BUR	100%	1 636	671	Départ de Pôle Emploi au 03/04/2013
6	Nice, 39 bd du Bouchage	BUR	100%	545	325	Départ de Valority France au 16/05/2013

Principales surfaces vacantes

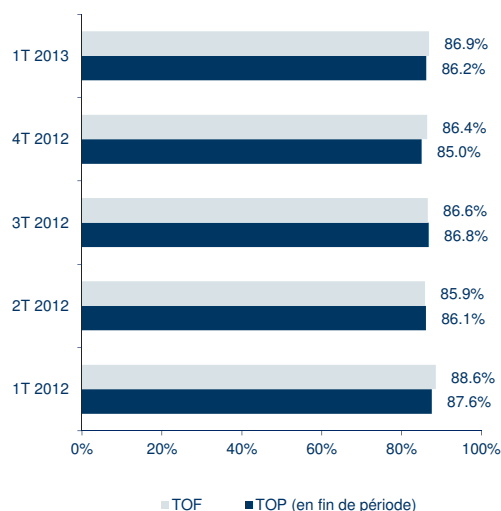
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, 73/75 rue de la Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison fin 2013. Accord signé pour la totalité des locaux à compter du 01/04/2014 (9 ans fermes).
93	Saint Ouen, 51/53 Bd Biron	BUR	100%	1 531	1 531	2 promoteurs étudient l'acquisition pour un projet de revalorisation en logement porté par la Mairie
78	Guyancourt, Parc Club Ariane 1 Mercure	BUR	50%	919	646	Locaux non climatisés à rénover. Processus d'arbitrage engagé
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	10000%	2 732	895	Commercialisation en cours de 3 lots en bon état d'usage

Données principales

Superficie totale (m ²)	4T 2012	1T 2013
	72 573	74 333
Surface vacante (m ²)	10 889	10 265
Nb d'immeubles	58	59

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

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

Informations Conseil de surveillance

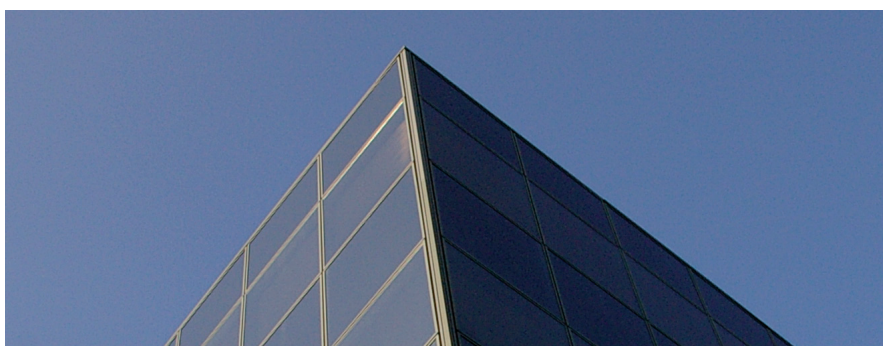
La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **jeudi 13 juin à 11h 00** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 5 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



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 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.

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 fiscal 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), 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-groupe.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 de 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.