

# Eurofoncière 2

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> 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 2<sup>e</sup> trimestre, l'activité commerciale s'est caractérisée par 623 m<sup>2</sup> reloués et 1 331 m<sup>2</sup> libérés. Le bilan locatif du trimestre fait ressortir le taux d'occupation physique à 85.2%.

Le taux d'occupation financier accuse une légère baisse de 0.3 point à 86.6%.

La vacance s'établit ainsi au 30 juin à 10 973 m<sup>2</sup> sachant que la signature de la vente de l'immeuble du 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen (93) à un organisme parapublic a été repoussée au 4<sup>e</sup> trimestre. Cet actif pèse pour 1.9 point dans la vacance financière de la SCPI.

L'arbitrage réalisé ce trimestre a porté sur un lot de copropriété vacant depuis 2011 à Sevran (93).

### Chiffres clés

	01/01/2013	31/03/2013	30/06/2013
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	3 192	3 198
<b>Données financières</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>	<b>2T 2013</b>
Taux d'occupation financier	86.4%	86.9%	86.6%
Loyers encaissés (€)	2 716 268	2 550 170	2 108 604
Revenu distribué / part (€)	2.85	2.85	2.85
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2012</b>	<b>01/01/2013</b>	
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	
<b>Au 31/12/2012</b>			
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 30/06/2013

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	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<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	2.85 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	2.85 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.85 €
- après prélèvement libératoire	2.85 €

### Marché des parts

L'absence de nouvelles souscriptions significatives (230 000 euros) conduit à la progression du nombre des parts en attente de retrait. Celles-ci représentent dorénavant 1.3% du total des parts de la SCPI pour un montant de 2 millions d'euros. Toutefois l'amélioration possible du taux de distribution (cf. § Information Assemblée générale) pourrait permettre le regain des nouvelles souscriptions favorables à la fluidité du marché des parts.

Souscriptions compensant des retraits	922
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	8 206*

\* 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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	40%	429	429	12/2013	69 576 €
69	Bron, ZAC du Chêne 1 rue Edison	BUR	100%	551	132	05/2013	15 120 €
75	Paris 20, 139 rue des Pyrénées	COM	100%	Renouvel.	783	04/2012	122 404 €
34	Montpellier, 1025 rue Becquerel Bât 27	BUR	100%	Renouvel.	272	04/2013	41 426 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
34	Béziers, ZAC de la Bastit	COM	100%	2 000	2 000	Départ de Distrileader 30/09/20013

### Principales surfaces vacantes

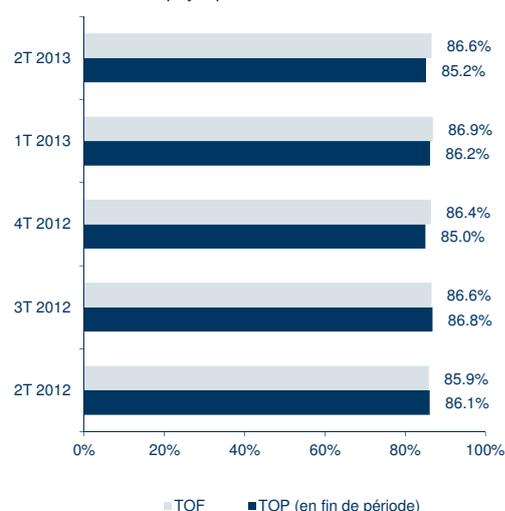
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, 73/75 rue de la Condamine	BUR	25%	1 189	1 189	Restructuration labellisée BBC en cours. Livraison fin 2013. Accord signé pour la totalité de l'immeuble à effet du 01/04/2014 (9 ans fermes). Bail en signature.
93	Saint Ouen, 51/53 bd Biron	BUR	100%	1 531	1 531	Promesse de vente signée. Réitération au plus tard le 31/12/2013.
69	Villefranche, ZI Nord Est	ENT	100%	1 458	1 458	Boîte à vente libérée en début d'année. Remise en état à effectuer.
13	Aix en Provence, Horizon Sainte Victoire	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 restructuration. Fin des travaux intérieurs en nov. 2013.

### Données principales

	1T 2013	2T 2013
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	74 333	74 092
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	10 265	10 973
Nb d'immeubles	59	58

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

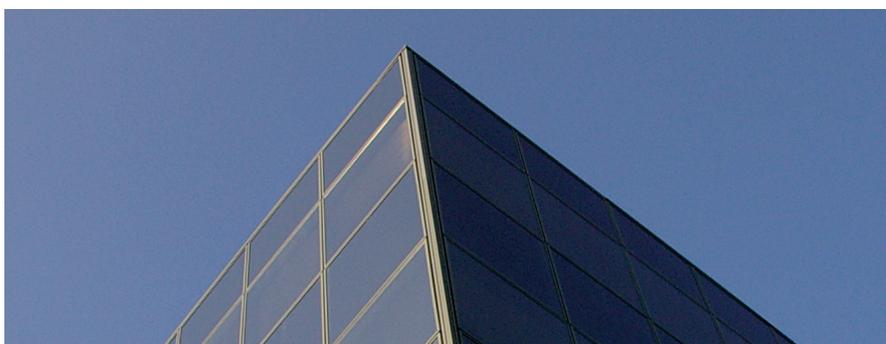
Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
93	Sevran, rue Salvador Allende ZI des Beaudottes	ACT	100%	241	178 000 €	141 908 €

### Informations Assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et 2<sup>nde</sup> convocation pour l'AGE, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 97% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser les conditions des efforts locatifs et du traitement de dossiers comme celui de Saint Ouen en cours de cession ou de la rue La Condamine à Paris dont la restructuration s'achève et dont la prise à bail est d'ores et déjà actée dès sa livraison. Ces éléments devraient impacter favorablement le taux d'occupation et le résultat d'Eurofoncière dès la fin de 2013 permettant une progression de celui-ci en 2014. Par ailleurs ont été élus membres de votre conseil de surveillance : J.P. Poulhalec, A. Floch, Compagnie européenne d'opérations immobilière, Financière Etoile. C'est le 24 septembre que se tiendra la prochaine réunion de votre conseil de surveillance.



**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 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 an 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année  
4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année  
8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> 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 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](http://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.