

Eurofoncière 2

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

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^e trimestre, seulement 520 m² ont été reloués alors que les libérations n'ont atteint que 390 m². Au global, le bilan locatif légèrement positif a contribué à la consolidation du taux d'occupation physique à 86.8%. Quant au taux d'occupation financier celui-ci progresse à 86.6%.

Les surfaces vacantes représentent au 30 septembre à près de 9 600 m² dont près de la moitié de la valeur locative potentielle est représentée par 2 opérations de valorisation :

- Rue de la Condamine à Paris (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 fin 2013. La commercialisation sera lancée d'ici la fin de l'année,
- Le 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen dont la relance de la commercialisation locative passe par une rénovation préalable des locaux.

Les arbitrages réalisés ce trimestre ont porté sur 3 lots de copropriété dont 2 à Sevran pour des locaux d'activités vacants et un à Orléans pour des bureaux vieillissants qui présentaient un risque de vacance locative important.

Eurofoncière 2 porte quelques actifs immobiliers à restructurer, arbitrer ou relouer ce qui impacte temporairement les revenus. Par ailleurs la SCPI affiche un faible niveau de réserves.

Cette situation a ainsi conduit la société de gestion à ajuster le montant de l'acompte trimestriel à 2.85 euros par part.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
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	3 173	3 179

Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	88.6%	85.9%	86.6%
Loyers encaissés (€)	2 672 213	2 375 743	2 119 774
Revenu distribué / part (€)	3.15	3.15	2.85

Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012
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)	223.19	222.70
Valeur ISF préconisée (€)	231.84	231.84

Au 30/09/2012

Capitalisation : 154 521 360 €
Prix de souscription : 252 €
Taux de distribution 2011 : 5,29 %

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 2011	13.32 €
Taux de distribution 2011	5.29%
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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	2.85 €
- après prélèvement libératoire	2.85 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	n.d

Marché des parts

Le très faible volume de transactions du trimestre (182 000 euros) induit une hausse mécanique du nombre de parts en attente de retrait à 2 392 parts (25 associés) représentant seulement 0.4% du nombre total de parts détenues ; cet indicateur montre la confiance des associés qui savent admettre que la gestion de leur patrimoine immobilier peut souffrir temporairement de difficultés locatives purement conjoncturelles.

Souscriptions compensant des retraits	724
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	2 392

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 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel	
				vacante	relouée		HT	HC
75	Paris 6, rue Vaugirard		100	464	464	07/2012	192 680 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
33	Bordeaux, 181-183 Cours du Médoc	BUR	40	429	429	Départ Sacel reporté au 31/10/2012
37	Tours, rue du Rempart	BUR	100	575	575	Départ Téléperformance au 30/11/2012
78	Guyancourt, Parc Club Ariane	BUR	50	919	317	Départ Arteris au 30/09/2012

Principales surfaces vacantes

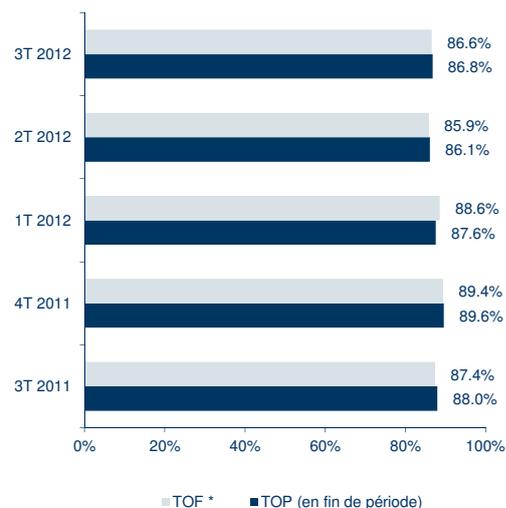
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	Paris 17, rue de la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Démarrage de la restructuration labellisée BBC Rénovation pour une livraison fin 2013.
93	Saint Ouen, 51/53 Bd Biron	BUR	100	1 531	1 531	Rénovation à l'étude pour relancer la commercialisation
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
10	Saint Julien les Villas, Marques Avenue	COM	45	1 127	707	Retail park faisant l'objet d'un projet de restructuration. Début des travaux à l'automne pour une durée de 6 mois

Données principales

Superficie totale (m ²)	2T 2012 73 435	3T 2012 72 573
Surface vacante (m ²)	10 182	9 568
Nb d'immeubles	59	58

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité
						prévisionnelle
31	Toulouse, Saint Martin du Touch	Bureaux	40	2 341	7 532 754 €	6.90%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur
						expertise HD
45	Orléans, Parc Innovation Espace Bât E	BUR	100	380	380 000 €	362 951 €
93	Sevran, rue salvador Allende	ACT	100	226	200 000 €	146 900 €
93	Sevran, rue salvador Allende	ACT	100	209	159 000 €	135 850 €

Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 septembre dernier a permis d'actualiser les prévisions de l'année 2012 et de faire le point sur le résultat attendu. Les contraintes décrites par ailleurs impacteront le résultat distribuable et imposent de moduler l'acompte trimestriel à 2.85 euros /part contre 3.15 euros au trimestre précédent.

L'amélioration attendue des résultats sur les prochains mois devrait permettre une progression de l'acompte trimestriel.

Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition d'un actif à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et de la zone d'influence d'AIRBUS. Cet immeuble de bureaux acquis en VEFA HQE est labellisé BBC, et développe 5 853 m² répartis sur 2 bâtiments et bénéficiant de 328 parkings intérieurs et 107 parkings extérieurs.



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

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1^{er} janvier 2012, soit au total 39,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

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} février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux

32,5 % (19 % + 13,5 %* 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

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} juillet 2012

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

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

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.