

Eurofoncière 2

Situation au 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^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

Le premier trimestre marque le pas en termes d'activité locative sur le patrimoine d'Eurofoncière 2 avec une seule relocation réalisée à Wasquehal (59). Dans le même temps, un locataire a été maintenu en place à Aix en Provence (687 m²) alors qu'il souhaitait libérer les lieux. Une négociation est également engagée pour 429 m² qui constituent la totalité des surfaces vacantes à Bordeaux – cours du Médoc.

Concernant les principales surfaces vacantes, elles sont, soit destinées à la vente à des utilisateurs, soit en cours de rénovation pour être ensuite relouées.

Ainsi, les actifs situés à Sevran (1 347 m²), à Saint-Ouen (1 531 m²) et à Saint-Herblain (1 124 m²), à usage mixte d'activité et de bureaux, sont destinés à être vendus à des utilisateurs et sont en cours de commercialisation. L'immeuble de bureaux, situé à Paris dans le 17^{ème} arrondissement – rue la Condamine (1 189 m² quote-part SCPI) sera conservé dans le patrimoine compte tenu de la qualité de sa localisation. Il fait actuellement l'objet d'une restructuration lourde avec mise aux normes environnementales et sera à nouveau proposé à la location fin 2012.

Enfin, la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2011 enregistre une progression de + 2.19 % à périmètre constant, correspondant à une variation de la valeur de réalisation de - 0.22 % ; ceci en raison de la nécessité d'utiliser comme prévu les réserves pour servir la distribution.

Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	90 195 948	93 748 302	93 816 540
Capitalisation (€)	148 558 032	154 408 968	154 521 360
Nombre de parts	589 516	612 734	613 180
Nombre d'associés	3 162	3 160	3 165
Données financières	3T 2011	4T 2011	1T 2012
Taux d'occupation financier	87.4%	89.4%	88.6%
Loyers encaissés (€)	2 614 881	1 987 676	2 672 213
Revenu distribué / part (€)	3.15	3.15	3.15

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 31/03/2012

Capitalisation : 154 521 360 €
Prix de souscription : 252 €
Rendement prévisionnel 2012 : 5,0 %

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 de 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 €
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	3.15 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.15 €
- après prélèvement libératoire	3.15 €
Projet d'acompte 2 ^e trimestre 2012	3.15 €
Rendement 2011	5.29%
Prévisionnel 2012	5.0%

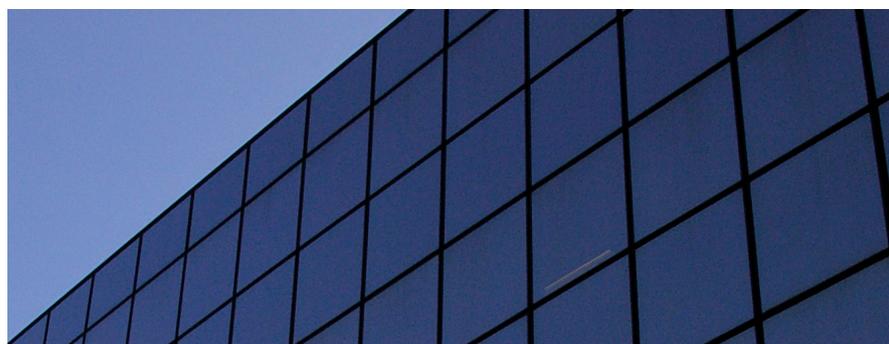
Marché des parts

Les volumes traités ce trimestre ont été relativement modestes à 687 000 euros et ont essentiellement assuré la contrepartie au retrait des 2 276 parts d'associés ayant souhaité se retirer. Aucune part n'était donc en attente de retrait au 31 mars 2012.

Souscriptions compensant des retraits	2 276
Nouvelles souscriptions	446
Parts en attentes de retrait au 31/03/2012	0

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 1^{er} trimestre 2012 - Validité 2^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 HT HC
			Type	(%)	vacante	reloquée		
59	Wasquehal - Pilaterie	BUR	17	Renouv.	193		01/03/2012	22 967 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			Type	(%)	SCPI	libérée	
13	Aix en Provence, Horizon	BUR	100		2 732	895	Maintien en place du locataire sur 687 m ²
69	Villefranche sur Saone, ZI Nord Est	COM	100		1 458	1 458	Locaux libérés le 01/02/2012. Mandat en co-exclusivité avec Keops et C2B en cours de régularisation - Travaux de désamiantage et de réfection ainsi que de création de places de parking afin de valoriser l'actif.

Principales surfaces vacantes

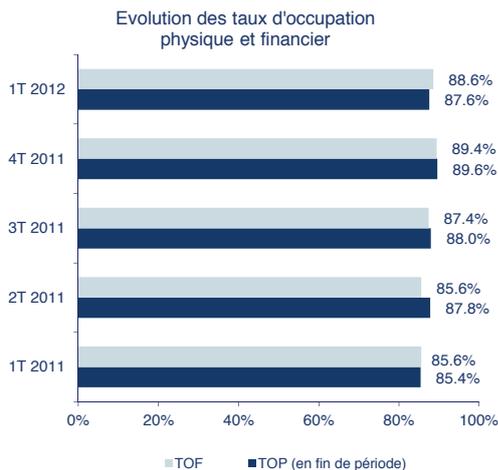
Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			Type	(%)	SCPI	vacante	
75	Paris, 73/75 rue La Condamine	BUR	25		1 189	1 189	Restructuration - Livraison 1T 2013
93	Sevran, rue Salvador Allende	BUR	100		1 619	1 347	Commercialisation à la division
93	Saint-Ouen, 51/53 bd Biron	MIXTE	100		1 531	1 531	Négociation à l'arbitrage
44	Saint-Herblain, Parc Heliopolis	BUR	100		1 124	1 124	Arbitrage

* A noter que les sites mentionnés dans le précédent BT du 31/01/2012 ne concernaient pas Eurofoncière 2 à l'exception de la rue de La Condamine

Données principales

	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m ²)	73 613	73 435
Surface vacante (m ²)	7 619	9 078
Nb d'immeubles	59	59

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
06	Nice, 37/41 boulevard Dubouchage	BUR	100	238	300 000 €	114 984 €

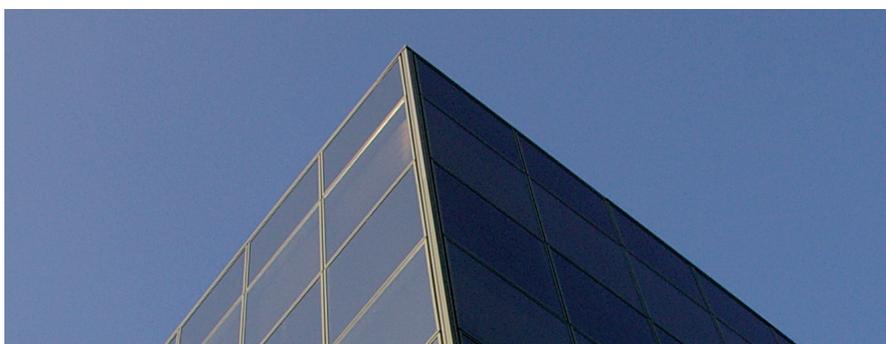
Commentaire

Au cours du 1^{er} trimestre 2012 la SCPI a arbitré une partie d'un lot de copropriété, en R+1, à usage de bureaux situé à Nice. La vente a été conclue avec un acquéreur utilisateur. Les locaux très enclavés nécessitaient d'importants travaux de rénovation.

Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

A une très large majorité (94 %), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPC, le 26 janvier dernier. La prochaine AG se tiendra le **18 juin à 14h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8^e. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer l'assemblée générale, lors de sa séance du 13 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2011 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé 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-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 13,5 % depuis le 1^{er} octobre 2011, 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 37,5 %.

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-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

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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

Rendement

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

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1^{er} janvier de l'année considérée.

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.