

Eurofoncière 2

Situation au 2^e trimestre 2012 - Validité 3^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

L'activité commerciale du 2^e trimestre se traduit par la libération de 1 800 m² qui n'ont pu être reloués que pour 263 m².

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de Eurofoncière 2 affiche une baisse de -2.7% dont 1.4% imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 10 200 m² dont plus de la moitié de la valeur locative potentielle est représentée par 3 opérations :

- rue de la Condamine à Paris qui fait l'objet d'un programme de restructuration visant le label BBC Rénovation et pour lequel le PC est attendu pour cet été et la livraison de l'immeuble prévue pour le 4^e trimestre 2013,
- Le 118 rue de Vaugirard à Paris dont les 464 m² vacants ont été reloués à effet du 1^{er} juillet,
- Le 51-53 boulevard Biron à Saint-Ouen qui risque d'être préempté par la Ville en cas de cession. La relance de la commercialisation locative passe par une remise en état préalable des locaux.

Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
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	3 165	3 173
Données financières	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	89.4%	88.6%	85.9%
Loyers encaissés (€)	1 987 676	2 672 213	2 375 743
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 30/06/2012

Capitalisation : 154 521 360 €
Prix de souscription : 252 €

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 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	3.15 €
- après prélèvement libératoire	3.15 €
Projet d'acompte 3 ^e trimestre 2012	3.15 €

Marché des parts

Les volumes traités ce trimestre sont demeurés relativement faibles à 334 000 euros et ont en totalité assuré la contrepartie au retrait des 1 325 parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Toutefois, au 30 juin, subsistaient 1 236 parts en attente de retrait.

Ces montants peu significatifs traduisent la fidélité des porteurs de parts tolérant la diminution temporaire du taux de distribution à 5% qui a été expliquée essentiellement par l'opération de la rue de la Condamine à Paris.

Souscriptions compensant des retraits	1 325
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	1 236

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 2^e trimestre 2012 - Validité 3^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
69	Bron	ZAC du Chêne rue Edison	BUR	100	94	94	05/2012	11 712	€

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement	
			(%)		SCPI	libérée	Commentaires	
33	Bordeaux	181-183 Cours du Médoc	BUR	40	429	429	Départ de Sacel reporté au 31/10/2012 (+ 6 mois) Contact en cours pour la suite	
37	Tours	rue Rempart	BUR	100	575	575	Départ de Téléperformance au 30/11/2012	
78	Guyancourt	Parc Club Ariane	BUR	50	919	317	Départ de Arteris au 30/09/2012	

Principales surfaces vacantes

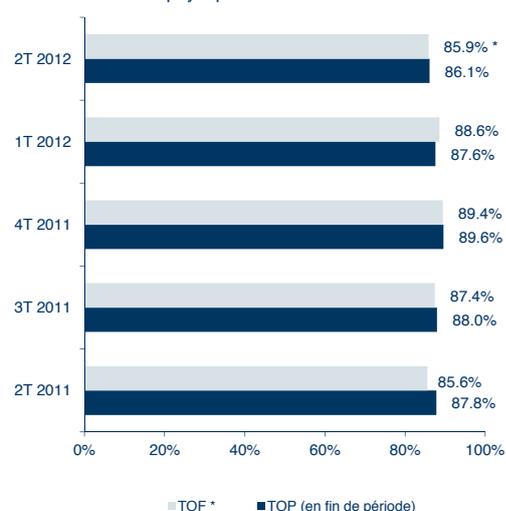
Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement	
			(%)		SCPI	vacante	Commentaires	
75	Paris 17	rue de la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Projet de valorisation validée (label BBC Rénovation) pour livraison fin 2013. Intérêt d'un locataire unique	
93	Saint Ouen	51/53 Bd Biron	BUR	100	1 531	1 531	Risque de préemption. Rénovation d'un plateau à l'étude pour relancer la commercialisation	
75	Paris 6	118 rue Vaugirard	BUR	100	464	464	Travaux de remplacement du système de climatisation à faire valider par la copropriété. Bail signé pour la totalité des surfaces	
69	Villefranche	ZI Nord Est	ENT	100	1 458	1 458	Boîte à vendre libérée en début d'année. Travaux de remise en état à effectuer.	
13	Aix en Provence	Horizon Sainte Victoire	BUR	100	2 732	895	Commercialisation en cours	

Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m ²)	73 435	73 435
Surface vacante (m ²)	9 078	10 182
Nb d'immeubles	59	59

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

Aucun investissement au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Aucun arbitrage au cours du trimestre écoulé

Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

Sur 1^{ère} convocation à l'AGO et à une très large majorité (plus de 97%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés, tandis que c'est sur 2^e convocation (faute du quorum requis de 50%) que les résolutions de l'AGE ont été approuvées à plus de 95%.

Les membres, tous réélus, de votre conseil de surveillance sont : P. Boussard, N. Coatmellec, B. de Geloës et R. Hervé. Sa prochaine réunion aura lieu le 17 septembre.

L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir ; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre.



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.