

Eurofoncière 2

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 324 419 183

L'actualisation de la note d'information de Eurofoncière 2 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-09 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

Situation locative

Le principal mouvement locatif du trimestre a concerné :

- Blagnac (33), Antipolis : 222 m² loués à Abylsen au titre d'un bail commercial 3/6/9 moyennant un réajustement aux valeurs locatives du marché avec un loyer en diminution de 17 %.

Les vacants les plus significatifs, à fin septembre 2009, restent :

- Lognes (77), Maison Rouge (815 m²) ;
- Bron (69), ZAC du Chêne (579 m²) : la rénovation est en cours pour une livraison prévue fin octobre, avec une division prévue en 4 lots ;
- Wasquehal (59), immeuble Plaza, 17 % de l'indivision constituée avec Multimmobilier 1 et 2 (337 m²) : ensemble immobilier de 3 274 m² de bureaux acquis en VEFA avec une garantie locative jusqu'en mars 2010. Il reste à louer 1 920 m² (337 m² pour Eurofoncière 2) dans un marché de périphérie lilloise en fléchissement et particulièrement concurrentiel avec une offre riche en nouvelles surfaces ; les locations d'ores et déjà conclues ont été signées sur la bases de 130 euros/m² environ, comme prévu lors de l'acquisition ; la commercialisation devrait se poursuivre aux mêmes conditions ; la souplesse de division possible et l'adaptabilité des locaux constituent le point fort de cette opération pouvant accueillir un large panel de demandes ;
- Bordeaux (33), rue d'Ornano (322 m²) : la rénovation se poursuit pour une livraison prévue fin octobre ;
- Guyancourt (78), Le Mercure : la libération de 469 m² par Artéris a pu être évitée suite aux négociations ayant conduit à son maintien dans les lieux avec une réduction de sa surface occupée laissant vacants seulement 155 m².

Les prochaines résiliations significatives sont situées à :

- Paris 15^e, 13 rue Miolis : 953 m² seront libérés par la Préfecture de police fin décembre 2009 ;
- Paris (17^e), rue de la Condamine, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : bâtiment indépendant de 4 754 m² (1 189 m² détenus par Eurofoncière 2) libéré

Distribution de revenus

Exercice 2008.....	13,68 €
1 ^{er} trimestre 2009 versé le 30/04/2009.....	3,51 €
2 ^e trimestre 2009 versé le 31/07/2009.....	3,51 €
3 ^e trimestre 2009 versé le 31/10/2009.....	3,51 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	3,51 €
- après prélèvement libératoire.....	3,50 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2009.....	3,51 €

Rendement

2008.....	5,43 %
Prévisionnel 2009*.....	5,5 à 5,7 %

* Sur la base du prix de souscription janvier 2009.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acquéreur).....	252,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	231,84 €

Délais de jouissance

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.

Volume réalisé au cours du 3^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits.....	2 322
Souscription de parts nouvelles.....	0
Parts en attente au 30/09/2009.....	457

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2008).....	230,54 €
Valeur ISF (2009).....	231,84 €

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	482 571
Capital social.....	73 833 363 €
Capitalisation.....	121 607 892 €
Nombre d'associés.....	2 593

Au 30/09/2009

Nombre de parts.....	482 571
Capital social.....	73 833 363 €
Capital plafond statutaire.....	114 750 000 €
Capitalisation.....	121 607 892 €
Nombre d'associés.....	2 615

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2009.....	2 176 966 €
Taux d'occupation financier.....	97,6 %

par Prisma Presse fin décembre 2009, à la suite du regroupement de quatre entités de ce groupe ; une négociation est menée visant à différer leur départ au 3^e trimestre 2010 ; l'audit du bâtiment, préalablement à son projet de rénovation, est en cours ;

- Saint-Ouen (93), Boulevard Biron : 1 531 m² seront libérés par la Z Invest fin décembre 2009.

Marché des parts

Les souscriptions du trimestre totalisent 585 000 euros et ont assuré la contrepartie du retrait de 2 322 parts ; aussi le nombre de parts en attente de retrait a sensiblement diminué à 457 parts (115 000 euros) détenues par 8 associés, contre 1 533 parts au 30 juin dernier. Depuis l'été le rythme de souscriptions mensuelles supérieur à celui des demandes de retrait a contribué à cette amélioration de la fluidité du marché des parts et devrait se poursuivre en raison de la pérennité du bon niveau de distribution de revenus trimestriels. ■