

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

Les principales relocations ou renégociations, au cours de ce dernier trimestre, ont porté sur :

- Nantes (44), impasse des Améthystes : renouvellement par avenant au bail de UGAP portant sur 705 m² avec une prise d'effet au 1^{er} novembre 2009 aux mêmes conditions locatives ;
- Bron (69), ZAC du Chêne : 142 m² loués à Holclim Betons France au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans moyennant une baisse de loyer de 12% pour un réajustement aux valeurs locatives marché ;
- Sevran (93), Salvador Allende : renouvellement par avenant du bail 6/9 ans de Maplic a effet rétroactif au 1^{er} janvier 2009 ;
- Bordeaux (33), rue d'Ornano (322 m²) : la rénovation achevée a permis sa location au titre d'un bail civil 6/9 ans pris par Aract à compter de janvier 2010.

Les vacants les plus significatifs, à fin décembre concernent :

- Lognes (77), Maison Rouge (815 m²) ;
- Bron (69), ZAC du Chêne (579 m²) : la rénovation est achevée ;
- Wasquehal (59), immeuble Plaza, 17% de l'indivision constituée avec Multimmobilier 1 et 2 (337 m²) : ensemble immobilier de 3274 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 ;
- Paris (15^e), 13 Miolis : 953 m² libérés par la Préfecture de police fin décembre 2009 ;
- Saint Ouen (93), Boulevard Biron : 1 531 m² libérés par Z Invest fin décembre 2009.

Les prochaines résiliations significatives sont situées à :

- Paris (17^e), rue de la Condamine, 25 % de

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	14,04 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009.....	3,51 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009.....	3,51 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009.....	3,51 €
4 ^e trimestre versé le 31/01/2010.....	3,51 €
- dont produits financiers.....	3,51 €
- après retenue à la source.....	3,51 €
- après prélèvement libératoire.....	3,50 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010.....	3,51 €

Rendement

2009.....	5,57 %
Prévisionnel 2010.....	autour de 5,50 %

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur).....	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 4^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits.....	2 594
Souscription de parts nouvelles.....	8 577
Parts en attente au 31/12/2009.....	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009).....	222,07 €
Valeur ISF (2010).....	231,84 €

* La valeur au 31/12/2009 sera publiée sur le prochain bulletin.

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 31/12/2009

Nombre de parts.....	491 148
Capital social.....	75 145 644 €
Capital plafond statutaire.....	114 750 000 €
Capitalisation.....	123 769 296 €
Nombre d'associés.....	2 672

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2009.....	1 711 290 €
Taux d'occupation financier.....	97,3 %

l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : bâtiment indépendant de 4754 m² (1 189 m² détenus par Eurofoncière 2). La négociation menée avec Prisma Presse a conclu sur le report de leur départ au 3^e trimestre 2010. L'audit du bâtiment, préalablement à son projet de rénovation, se poursuit et 500 000 euros seront versés au titre de la remise en état locatif ;

- Bron (69), ZAC du Chêne : 551 m² vont être libérés par GE Capital Equipement fin juin 2010 ;
- Paris (8^e), Galerie 66 : 604 m² seront libérés par Voyages sur mesures fin juin 2010.

Marché des parts

Le volume des souscriptions s'est amplifié au cours de ce dernier trimestre en totalisant 5 fois plus que la précédente période à **2,8 millions d'euros**. Ainsi plus aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2009 et la capitalisation d'Eurofoncière 2 atteint **123,7 millions d'euros**.

Compte tenu du maintien du niveau des acomptes distribués, le **rendement prévisionnel de 5,5 % net** de charges devrait favoriser la poursuite de ce rythme de collecte de capitaux.

Conseil de surveillance

Les mandats de trois membres (MM Floch, Pouhalec et la Cie Européenne d'opérations immobilières) de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **12 mars 2010**, à la société de gestion : 173, boulevard Haussmann 75008 Paris ■