

Eurofoncière 2

Au 31 décembre 2009

Eurofoncière 2 est une SCPI active à la gestion dynamique. Sa capitalisation de plus de 120 000 000 € (au 31/12/2009) lui a permis d'acquérir une cinquantaine d'immeubles, principalement de bureaux, qui se répartissent sur toute la France



Caractéristiques principales

Date de création	24 mai 1982
Capitalisation au 31/12/2009	123 769 296 €
Nombre de parts au 31/12/2009	491 148
Nombre d'associés au 31/12/2009	2 672
Revenus	trimestriels
Revenus distribués en 2009	14,04 € (Nets de frais de gestion)
Rentabilité prévisionnelle 2010**	autour de 5,50 % (Nette de frais de gestion)
Prix de la part	252 € (Commission de souscription incluse)
Valeur de retrait*	231,84 €
Delai de jouissance	après un délai d'un mois, le 1 ^{er} jour du mois suivant

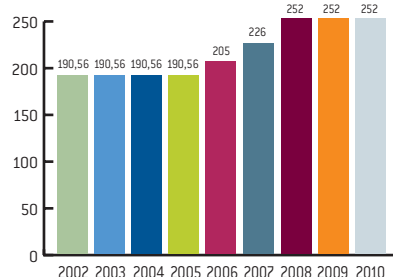
* Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

Durée de placement recommandée	8 ans
Minimum de souscription	1 part
Commission de souscription	8 % HT (Incluse dans le prix de souscription)
Commission de gestion	10 % HT des recettes brutes annuelles HT (Produits locatifs et financier nets)

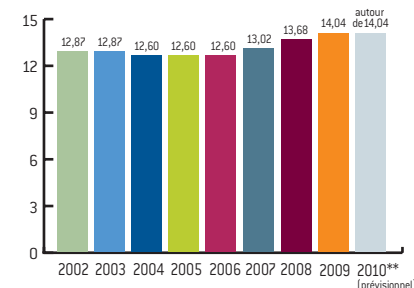
Risques associés

Les parts de SCPI de rendement sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Prix de la part (en €) au 1^{er} janvier de chaque année



Revenus nets distribués par la SCPI (en €)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

** L'estimation de cette fourchette de distribution, nette de frais de gestion, résulte de l'établissement en fin d'année 2009 du budget de compte d'exploitation 2010. Celui-ci est réalisé à partir des données connues pour l'exercice 2010 (loyers, charges, travaux, ...) et complété par des hypothèses fondées sur une étude détaillée et traçable du patrimoine (hypothèses locatives bail par bail, politique d'asset management immeuble par immeuble, etc) pour déterminer une estimation la plus précise possible des postes de recettes et de dépenses.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital.

Performances globales

Date de création	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Evolution prix de part	-	-	-	+7,58 %	+10,24 %	+11,50 %	-	-
Rendement distribué*	6,75 %	6,75 %	6,61 %	6,61 %	6,15 %	5,76 %	5,43 %	5,57 %
Performance globale**	6,75 %	6,75 %	6,61 %	14,19 %	16,39 %	17,26 %	5,43 %	5,57 %

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

* Montant des revenus distribués sur l'année rapporté au prix de part au 1^{er} janvier.

** Résulte du cumul évolution du prix de part et du rendement distribué.

Patrimoine au 31/12/09

Superficie :58 640 m²

Nombre de propriétés immobilières : 56

Taux d'occupation financier : 97,3 %

Principaux locataires : Prisma Presse, Ministère de la Justice, Apsys, Sodiaal International...

Exemple d'acquisition récente : en indivision, un immeuble dénommé " Le Carillon ", situé sur la commune de Nanterre dans le périmètre de La Défense (92). L'immeuble développe une surface de 15 087 m² et compte 260 parkings en sous-sol. 10 000 m² sont loués à CGE/VEOLIA. La part acquise par Eurofoncière 2 s'élève à 3 498 918 € droits compris acte en mains*.

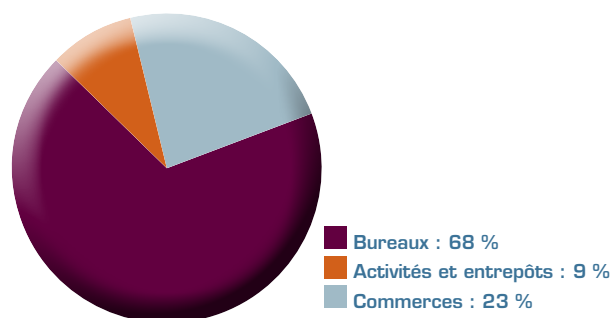
La SCPI Eurofoncière 2 est destinée à tous types d'investisseurs.

Les documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.ufg-lfp.com.

* Acte en mains : prix que l'acquéreur devra réellement payer pour devenir propriétaire du bien. Il comprend à la fois les honoraires de négociation, les frais d'acte et les droits.

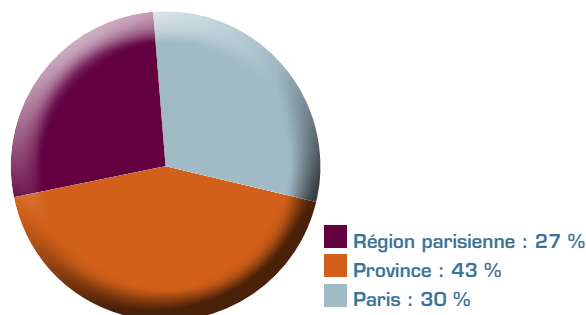
Type de locaux au 31/12/2009

(Valeur vénale)



Répartition géographique au 31/12/2009

(Valeur vénale)



LLa note d'information d'Eurofoncière 2 a reçu le visa AMF : SCPI n° 05-09 en date du 8/03/2005. Elle est disponible gratuitement auprès d'Eurogérance. Une notice a été publiée au BALO du 21/12/2007.

La société de gestion Eurogérance a reçu l'agrément de l'AMF n° SG-SCPI 95-45 délivré le 29/06/1995.