

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

Evolution du patrimoine

Ce trimestre, Eurofoncière 2 a acquis, en indivision à hauteur de 25 %, un immeuble neuf de bureaux R+5 avec 2 niveaux de sous-sol totalisant 8 771 m² de surface de bureaux, un RIE et 145 places de parkings situé à **Maisons-Alfort (94)** - ZAC d'Alfort.

L'immeuble est très bien situé à l'entrée de la ville, au pied du métro station "école vétérinaire" ligne 8 et de l'autoroute A4 ; Il est occupé par les sociétés Altelios, Oseo, RSI, LGL, et Allianz. 48 % des surfaces sont louées avec des baux fermes de 9 ans. Une garantie locative de 6 mois a été accordée pour les locaux vacants soit 1 341 m² et 27 places de parkings.

Cet investissement réalisé au prix de **10 500 000 euros HT** acte en mains procure une rentabilité de **6,62 %**.

Situation locative

Les principales relocations au cours de ce deuxième trimestre, ont porté sur :

- Paris (15^e), 13 rue Miolis : ce bâtiment de 953 m² a été pris à bail par l'Ecole de Condé au titre d'un bail commercial 7/9 ans conclu à une valeur locative de 350 € m² ; sa prise d'effet est celle de l'issue des travaux de curage et de désamiantage actuellement en cours et réalisé par le bailleur ;
- Lognes (77), Maison Rouge 143 m² : loués à Sécuritas au titre d'un bail 3/6/9 ans.

Les vacants les plus significatifs, au 30 juin 2010, sont situés à :

- Lognes (77), Maison Rouge (705 m²) ;
- Bron (69), ZAC du Chêne : lot de 436 m² rénové déjà vacant et 550 m² se sont libérés fin juin ;
- Wasquehal (59), immeuble Piazza (17 % de l'indivision de 1 465 m² entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) négociation engagée pour le solde de la surface vacante ;
- Saint-Ouen (93), boulevard Biron (1 531 m²) : locaux mixtes activités bureaux faisant l'objet d'une étude de valorisation ;
- Guyancourt (78) Parc Club Ariane (50 % de l'indivision de 1 838 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : il reste à louer 656 m² au global ;
- Paris (8^e) rue de Ponthieu (604 m²) : la rénovation par un architecte est engagée.

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	14,04 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2010.....	3,51 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2010.....	3,51 €
- dont produits financiers.....	0,03 €
- après retenue à la source.....	3,51 €
- après prélèvement libératoire.....	3,50 €
Projet d'acompte 3 ^e 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 2^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits.....	1 990
Souscription de parts nouvelles.....	28 912
Parts en attente au 30/06/2010.....	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2009).....	221,71 €
Valeur ISF (2010).....	231,84 €

Evolution du capital

Au 01/01/2010

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

Au 30/06/2010

Nombre de parts.....	534 982
Capital social.....	77 428 710 €
Capital plafond statutaire.....	114 750 000 €
Capitalisation.....	134 815 464 €
Nombre d'associés.....	2 893

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 2 ^e trimestre 2010.....	2 317 948 €
Taux d'occupation financier.....	93,0 %

La prochaine résiliation significative concerne :

- Troyes Saint-Julien (10) Marques Avenue (45 % de l'indivision de 2 550 m² avec une autre SCPI gérée par UFG REM) : deux commerces de respectivement 1 005 et 190 m² vont se libérer fin septembre ; une étude globale du repositionnement du site doit être conduite avec le principal copropriétaire ING.

Marché des parts

Le volume des souscriptions s'est accru à nouveau au cours de ce trimestre en totalisant plus **7,7 millions d'euros**. Les ressources dégagées par l'augmentation de capital supérieures à 7,2 millions ont contribué au financement de l'acquisition immobilière décrite ci-contre ; le solde soit 0,5 million a assuré la contrepartie au retrait de 1 990 parts détenues par des associés souhaitant se retirer confirmant ainsi la parfaite fluidité du marché des parts.

La capitalisation d'Eurofoncière 2 atteint dorénavant **134,8 millions d'euros**.

Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ont été désignés membres du conseil de surveillance : Jean Pierre Pouhalec, Alain Floch, Georges Pupier et la Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières.

Distinction

L'édition 2010 des **IPD European Property Investment Awards**, qui se tenait le 27 mai dernier à Amsterdam, a récompensé le groupe UFG-LFP et la SCPI **Eurofoncière 2** dans la catégorie "balanced funds" pour sa performance sur 3 ans (au 31/12/2009).

Ces prix récompensent les 16 fonds d'investissement les plus performants sur les trois dernières années dans neuf pays européens, en distinguant deux catégories : les fonds généralistes (balanced funds) et les fonds dédiés (specialist funds) ; pour la France ce prix a donc été attribué à UFG-LFP pour la SCPI Eurofoncière 2. ■