

EUROFONCIERE 2

Actualisation de la note d'information

ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 05-09 en date du 8 mars 2005

OCTOBRE 2008

PREAMBULE

Créé par l'ordonnance du 13 octobre 2005, l'OPCI, Organisme de Placement Collectif Immobilier, est devenu effectif après la publication au journal officiel, le 15 mai 2007, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cadre Juridique

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCI peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI), soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV).

Composition de l'actif

Son actif devra être composé d'au moins 60 % d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10 % au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Régime fiscal

Les revenus qui seront distribués relèveront de deux régimes fiscaux, du régime des revenus fonciers pour le FPI et de celui des capitaux mobiliers pour la SPPICAV, ce qui devrait permettre à chaque souscripteur de choisir la forme la mieux adaptée à sa situation.

Transformation des SCPI en OPCI

Les SCPI disposent d'un délai de cinq ans à compter du 16 mai 2007, soit après la publication la veille au Journal Officiel, de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation du règle-

ment général de l'Autorité des Marchés Financiers pour tenir l'Assemblée Générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en OPCI. Dans l'hypothèse où les associés de la SCPI opteraient pour la transformation, cette opération se réaliserait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts.

Facteurs de risques

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

1. Changement du prix de la part

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2007

Le prix de la part a été porté à compter du 31 décembre 2007 de 226,00 € à 252,00 € se décomposant comme suit :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission.....	99,00 €
Prix de souscription	252,00 €

PRIX DE RETRAIT D'UNE PART DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2007

Les demandes de retrait sont compensées par des demandes de souscription, l'Associé se retirant perçoit 231,84 € par part, soit :

Prix de souscription	252,00 €
Commission de souscription de 8 % HT.....	- 20,16 €
Prix de retrait	231,84 €

2. Justification du nouveau prix

Ce nouveau prix, a été fixé par référence à la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2007, soumise à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire de juin 2008 de la SCPI. Ce nouveau prix de la part est compris dans les limites de plus ou moins 10 % de cette valeur, qui s'est établie à 266,87 € pour une part, et de la valeur de reconstitution approuvée par l'Assemblée Générale du 19 juin 2007, soit 240,61 € pour une part.

3. Mise à jour de la note d'information

CAPITAL

3.2.2 Capital social effectif

Au 31 décembre 2007, le capital effectif de la société est de soixante et onze millions cent soixante sept mille trois cent trente huit euros (71 167 338,00 €) divisé en 465 146 parts d'une valeur nominale de cent cinquante trois euros (153,00 €).

II. Modalités de sortie

2.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont depuis le 1^{er} janvier 2006 de 5 % du montant de la transaction.

IV. Fonctionnement de la société

5. Régime fiscal

Prélèvement libératoire

A compter du 1^{er} janvier 2008, le taux du prélèvement libératoire passe de 27 % à 29 % (prélèvements sociaux compris).

5.1 Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers. Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement forfaitaire est supprimé et, en contrepartie, certains frais qui étaient jusque là couverts par cet abattement, sont pris en compte pour leur montant réel.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global dans la limite actuelle de 10 700 euros appréciée annuellement et par déclaration.

5.2 Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les prélèvements sociaux font l'objet d'une retenue à la source sur les revenus financiers lors de leur versement aux associés, que ceux-ci aient opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

V. Administration, contrôle, information de la société

1. La société

Capital effectif : 71 167 338,00 € au 31 décembre 2007.

2. Administration : société de gestion nommée

Capital :

il s'élève à 400 000 € réparti comme suit :
UFG REM. 399 980,00 €
Diverses personnes physiques. . . . 20,00 €

Direction :

- Jean-Marc COLY, Président Directeur Général
- Xavier LEPINE, Directeur général délégué

Administrateurs:

- Jean-Marc COLY
- UFG REM représentée par Marc BERTRAND
- Groupe UFG représenté par Jacques FAVILLIER

3. Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de Eurofoncière 2 est composé des membres suivants, par l'Assemblée dont les mandats expirent par tiers :

- Président : Jean-Noël ROUL, Cadre retraité, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010
- Pierre BOUSSARD, Cadre de banque en préretraite, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008
- Noël COATMELLECC, Cadre retraité, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008
- Alain FLOC'H, Artisan, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

- Bertrand de GELOES, Chef d'entreprise, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008
- Noël GRASSET, Retraité, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008
- Annie HERVET, sans profession, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008
- Gilbert LAFAGE, Commerçant retraité, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010
- Hervé LE PAPE, Retraité de la marine marchande, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010
- Jean-Pierre POULHALEC, Commerçant retraité, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009
- Hervé ROPARS, Cadre bancaire, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010
- Compagnie Européenne d'Opérations Immobilières, représentée par Didier LOUIS, Cadre bancaire dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009

5. Expert immobilier

La société CB Richard Ellis Valuation, 145, rue de Courcelles -75008 Paris, a été nommée en qualité d'expert immobilier de la SCPI par l'Assemblée générale du 20 juin 2006 pour une durée de quatre ans.

7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

Eurogérance représentée par Jean-Marc COLY - 173, boulevard Haussmann - 75008 PARIS 01.44.56.10.00