SCPI d'entreprise à capital variable

EUROFONCIÈRE 2

Au 31 décembre 2019

Eurofoncière 2 est une SCPI à la gestion dynamique. Créée en 1982, sa capitalisation lui a permis d'acquérir près de 100 immeubles principalement de bureaux, répartis sur toute la France et en Europe.

Depuis 2015, la SCPI a engagé une importante diversification en Europe.

LE M - PARIS (75017)

COUP D'OEIL

252 M€
Capitalisation

94%
Taux d'occupation physique (TOP)[2]

4,43%
Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (TDVM)[1]

23%
du patrimoine situé en Allemagne

Source : La Française REM

Exemple d'investissement déjà réalisé.
Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Taux de rentabilité interne (TRI)[3]

10 ans (2009 – 2019) :	4,15 %

Taux de distribution sur valeur de marché[1] (TDVM)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
5,57 %	5,29 %	4,76 %	4,52 %	4,52 %	4,77 %	4,76 %	4,67 %	4,50 %	4,43 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est un indicateur de performance sur un exercice comptable (année). C'est le dividende annuel brut versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul à compter du taux de distribution 2012 et suivants (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. (2) Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. (3) TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période.

LA FRANÇAISE

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS
399 922 699 RCS PARIS
128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 73 00 73 00
Fax +33 (0)1 73 00 73 01

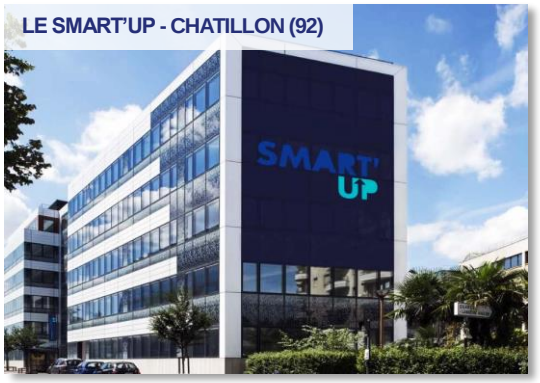
Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II.

PATRIMOINE

EUROFONCIERE 2
Au 31 décembre 2019



Exemples d'investissements déjà réalisés.
Ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Réparition sectorielle (en valeur vénale)

- 78,35 % Bureaux
- 15,12 % Commerces
- 3,78 % Activités
- 1,69 % Entrepôts
- 1,06 % Résidences gérées

Réparition géographique (en valeur vénale)

- 36,29 % Île-de-France
- 22,70 % Allemagne
- 21,81 % Paris
- 19,20 % Régions

Concentration locative, poids des principaux locataires

	Poids loyer annuel
1er locataire	3,53 %
2e locataire	3,21 %*
3e locataire	3,00 %
4e locataire	2,91 %
5e locataire	2,71 %
6e locataire	2,54 %
7e locataire	2,51 %*
8e locataire	2,26 %
9e locataire	2,15 %
10e locataire	2,12 %

Superficie	80 338 m²
Nombre de propriétés immobilières en direct	41
Nombre de propriétés immobilières via SCI	53
Nombre de baux directs	103
Nombre de baux indirects (participations dans des SCI)	141

Source : La Française REM

La SCPI Eurofoncière 2 est destinée à tous types d'investisseurs. Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.

*Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine de biens immobiliers diversifiés reposant principalement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne.

CARACTERISTIQUES

Capitalisation	251 632 332 €	Délai de jouissance*	le 1er jour du 4e mois suivant le mois de souscription
Nombre d'associés	4 286	Durée de placement recommandée	9 ans
Prix de la part*	257 €	Minimum de souscription	1 part

* Au 1er mars 2020

Commission de souscription : 8 % HT, soit 9,6 % TTC (incluse dans le prix de souscription)
Commission de gestion : 10 % HT, soit 12 % TTC du montant hors taxe des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société
Commission d'acquisition ou de cession : 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux : 3 % HT, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés

RISQUES ASSOCIES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. **La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, etc) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, capital investi non garanti. 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaitre les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification.

La note d'information d'Eurofoncière 2 a reçu le visa AMF : SCPI n° 17-34 en date du 1er septembre 2017. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org). La Française AM Finance Services - 128, boulevard Raspail, 75006 Paris -Société par actions simplifiée au capital de 800 000 € - 326 817 467 RCS Paris - N° TVA : FR 81 326 817 467 - Agrément ACPR n° 18673 - acpr.banque-france.fr - Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010 432 – Transactions Immobilières - Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - www.orias.fr

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II.