

LF EUROPIMMO

SITUATION AU 2ND TRIMESTRE 2016 – VALIDITÉ 3^{ÈME} TRIMESTRE 2016

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

SCPI d'entreprise à capital variable. La SCPI LF Europimmo vise à se constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premier pays cible : l'Allemagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Marché des parts

Ce deuxième trimestre 2016 le total des souscriptions enregistrées atteint **21,9 millions d'euros**. Ces nouvelles ressources ont permis à la SCPI de poursuivre ses investissements en Allemagne et en France en participant aux deux nouvelles acquisitions décrites ci-contre. Au 30 juin 2016, LF Europimmo capitalise **95,7 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	21 941
Souscriptions compensant les retraits	-
Parts en attente de retrait au 30/06/2016	-

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

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.

📍 Commentaire de gestion

Le succès commercial de LF Europimmo est encore au rendez-vous ce trimestre avec près de 22 millions de collecte nette.

La SCPI a poursuivi ses investissements en Europe en participant au financement d'une acquisition via la SCI « Allemagne » : un immeuble de bureaux de 2 665 m² en plein centre-ville de Francfort. Avec cette nouvelle acquisition, LF Europimmo affiche une exposition à hauteur de 80 % en Allemagne.

LF Europimmo a également investi via la SCI LF Carré Daumesnil dans un immeuble entièrement rénové et loué, situé dans un quartier très vivant du 12^{ème} arrondissement de Paris : Le Carré Daumesnil.

Cet actif certifié HQE Exploitation répond à de nombreux critères sociaux, sociétaux et environnementaux.

Informations destinées aux personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France :

Les revenus fonciers de source étrangère issus de vos parts de la SCPI LF EUROPIMMO, vous permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt applicable sur le montant de **vos impositions** et de **vos prélèvements sociaux**. Vous recevrez au cours des prochaines semaines votre avis d'imposition et nous vous invitons à vérifier que vos revenus fonciers de source étrangère n'ont pas été assujettis aux prélèvements sociaux. Le cas échéant, vous devez prendre contact avec les services des impôts afin d'obtenir un avis rectificatif.

CHIFFRES CLÉS

(au 30/06/2016)

Nombre d'associés	1 376
Nombre de parts	95 738
Capital social effectif	76 590 400 €
Variation depuis le 01/01/2016	27 773 600 €
Capitalisation	95 738 000 €
Prix de souscription*	1 000,00 €
Valeur de retrait	920,00 €

* Dont commission de souscription égale à 9,6 %, soit 96 € TTC.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition par la SCI Allemagne
du 72 West à Francfort

- 2 665 m² de bureaux et commerces en rez-de-chaussée
- Restructuré en 2007
- Loué en totalité à 7 locataires
- Prix de revient d'acquisition de 18,1M€



📍 Information assemblée générale

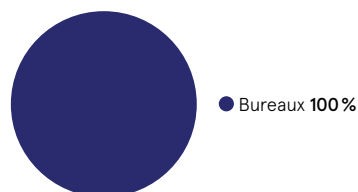
Sur 1^{ère} convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 26,4 % et sur 2^{ème} convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, pour laquelle aucun quorum n'était requis, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 95 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, il a été approuvé la nouvelle dénomination de la SCPI : LF Europimmo (au lieu de LFP Europimmo) ; les échanges ont permis de décrire les modalités fiscales afférentes aux revenus d'origine étrangère et leur impact sur la déduction des intérêts d'emprunt.

REVENUS DISTRIBUÉS

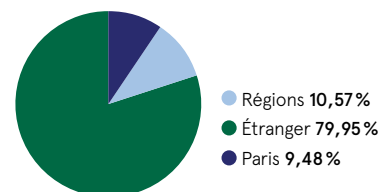
Exercice 2015	45,60 €
- dont distribution des réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2015	4,56 %
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2016)	-
2 ^{ème} trimestre (versé le 31/07/2016)	22,80 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	22,80 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	22,80 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

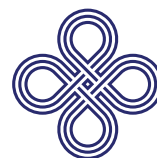
● Répartition sectorielle



● Répartition géographique



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafra-franconia.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
Relocations, renégociations et renouvellements					
BUR	400, promenade des Anglais 06000 NICE	1 Extension 2 Locations	10 577	805	20 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements en Allemagne via la SCI Allemagne

La SCI Allemagne a pour objectif de diversifier les portefeuilles des SCPI du groupe La Française en Allemagne.

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI Allemagne qui a permis de financer une acquisition :

Nombre de parts souscrites	Apport en capital	Investissement de la SCI
5 494	5 650 909 €	Bockenheimer Landstraße 72 Francfort - Voir descriptif ci-dessous

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient désormais 29 % du capital de la SCI Allemagne.

Investissement en France via la SCI LF Carré Daumesnil

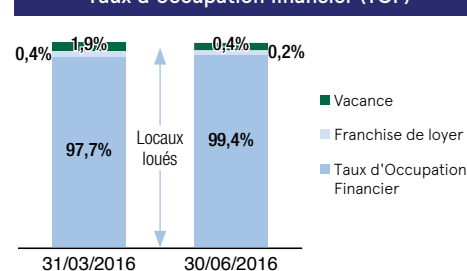
Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Carré Daumesnil, créée en avril 2016, qui a permis de financer une acquisition :

Nombre de parts souscrites	Apport en capital	Investissement de la SCI
17 018	4 249 500 €	Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 Paris Situé au pied de la station de métro "Montgallet" (ligne 8), entre le pôle tertiaire "Gare de Lyon" et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m² à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols. Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3M€ HT HC. Acquis pour 189,9M€ AEM*, il offre une rentabilité de 4,39%. Acquisition financée par un crédit hypothécaire à hauteur de 45%.

* Acte en main

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 4 % du capital de la SCI LF Carré Daumesnil.

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation physique (TOP)

	31/03/2016	30/06/2016
Taux d'occupation Physique	98,5%	98,2%

Situation locative au 30/06/2016

Nombre d'immeubles en direct	1
Nombre d'immeubles via les SCI	7
Surface en exploitation	20 916 m²
Loyers encaissés au cours du trimestre (en direct)	120 341 €
Évolution de la superficie vacante	- 179 m²
Solde de l'activité locative	- 179 m²
Surfaces vendues vacantes	0 m²
Surfaces acquises vacantes	0 m²
Solde du trimestre	- 179 m²
Solde vacant en fin de période	378 m²

NOS INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE VIA LA SCI « ALLEMAGNE »



Type	Surface (m²) de l'immeuble	Prix acquisition AEM HT	Rent. prévisionnelle	Commentaire
BUR	18 241 m²	75 238 636 €	4,40 %	2 Towers - Leipziger Straße 51 - Berlin Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 18 241 m² à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols. L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3M€ HT HC. Acquis pour un montant de 75,2M€, il offre une rentabilité de 4,40%. Acquisition financée par un crédit hypothécaire à hauteur de 37%.
BUR	2 665 m²	18 149 964 €	4,22 %	72 West - Bockenheimer Landstraße 72 - Francfort Situé en plein centre ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m² à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767K€ HT HC. Acquis pour un montant de 18,1 M€, il offre une rentabilité de 4,22%. Acquisition financée par un crédit hypothécaire à hauteur de 38%.



SCPI à Capital Variable

Date de création : 31/07/2014

N° de siren : 803 857 846 RCS Paris

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire à compter du 07/07/2016 : 300 000 000 €

Visa AMF : SCPI n° 14-26 du 29/08/2014

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

📍 Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

📍 Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidents en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017).

📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidents en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1^{er} septembre 2013.

Taux d'abattement		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année	4%	1,60%
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9%

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande à : La Francaise AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@lafrancaise-group.com

📍 Traitement des souscriptions

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

📍 Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

📍 Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 ^{er} trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 ^{ème} trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 ^{ème} trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 ^{ème} trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 ^{ème} semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier

📍 Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe	Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.com .
Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)	<p>Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription" :</p> <p>Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.</p> <ul style="list-style-type: none">La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.
Cession directe entre associés	Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.



RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la **revente des parts n'est pas garantie par la SCPI**. 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.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un **risque de perte en capital**. L'associé supporte également un **risque de remboursement** de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique. La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : <http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- **vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

- **Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
- **Effet de levier** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est limité en % de la capitalisation de l'année précédente, tel que défini dans la note d'information.
- **Nantissement des parts** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.
- **Taux d'occupation** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
 - **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
 - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
 - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
- **Taux de distribution** : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.
- **TRI (Taux de rentabilité Interne)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **Valeur de retrait** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.