



# LF EUROPIMMO

SITUATION AU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019 - VALIDITÉ 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et l'Irlande. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014  
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris  
Durée : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 1 000 000 000 €  
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



## Chiffres clés (au 30/06/2019)

Nombre d'associés	6 970
Nombre de parts	583 785
Capital social effectif	467 028 000 €
Variation depuis le 01/01/2019	+64 373 600 €
Capitalisation	601 298 550 €
Prix de souscription*	1 030,00 €
Valeur de retrait	947,60 €
Valeur de réalisation	950,36 €
Valeur IFI 2019 préconisée résidents français**	744,90 €
Valeur IFI 2019 préconisée non résidents français***	229,51 €

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %
Dettes et engagements au 30/06/2019	25,35 %

\* Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 98,88 € TTC.

\*\* Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

\*\*\* Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le nombre de souscriptions enregistrées, encore supérieur à celui du trimestre précédent, a représenté **44,8 millions d'euros** desquels 0,8 million d'euros ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 777 parts. Ces volumes confirment l'engouement des investisseurs pour cette SCPI dont la qualité du patrimoine français et européen est particulièrement appréciée.

Ces nouvelles ressources ont permis à la SCPI de poursuivre ses investissements tant en Europe qu'en France en participant aux quatre nouvelles acquisitions décrites ci-contre.

Au 30 juin 2019, aucune part n'est en attente de retrait et LF Europimmo capitalise **601 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	42 726
Souscriptions compensant les retraits	777
Parts en attente de retrait au 30/06/2019	-

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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.

### Information assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de près de 37 % toutes les résolutions ont été adoptées avec près de 98 % des voix présentes et représentées. Puis sur seconde convocation, la fusion absorption d'Europimmo Market a été approuvée en assemblée générale extraordinaire. Les échanges ont permis de rappeler la pression exercée sur les rendements des opérations due à l'afflux des capitaux disponibles à investir dans les principales métropoles régionales germaniques et l'évolution du niveau des valeurs locatives en forte hausse.

Par ailleurs, on été évoqués les modalités attractives de l'emprunt et son « effet de levier » notamment auprès des banques allemandes ainsi que plusieurs opérations en cours de signature tant en Allemagne qu'au Luxembourg et à Amsterdam. Enfin l'aspect énergétique des bâtiments et l'exigence de services et confort des locataires en fonction de nouveaux comportements ont été exposés.

### Commentaire de gestion

Le succès commercial de LF Europimmo est encore au rendez-vous ce trimestre avec plus de 44 millions d'euros de collecte nette enregistrée ce 2<sup>e</sup> trimestre.

Les nouveaux capitaux du trimestre ont permis de concrétiser les acquisitions annoncées au trimestre précédent, soit deux actifs en Allemagne, un actif à Amsterdam et un à Paris, Porte Maillot. (voir détails page suivante et pages 6 à 8).

Avec ces nouvelles acquisitions en Europe, LF Europimmo affiche désormais une exposition de 80 % aux pays de la zone euros.

Votre SCPI présente un bilan locatif positif ce trimestre avec notamment une nouvelle prise à bail pour un total de 300 m<sup>2</sup> dans l'immeuble du Cours du Midi à Lyon, récemment livré et qui continue à se remplir conformément aux prévisions.

Le taux d'occupation physique est en hausse à 96,7 % (vs 95,8 % le trimestre précédent) ainsi que le taux d'occupation financier qui s'affiche à 95,8 % (vs 94,8 % le trimestre précédent).

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**. 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.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2018</b>	<b>42,39 €</b>
- dont distribution des réserves	7,67 %
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2018</b>	<b>4,18 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2019)	10,44 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2019)	10,44 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	-
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,44 €

### Variation du prix de part 2018

0,00 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

Baxter Building – Amsterdam – Pays-Bas



Steag – Essen – Allemagne



Gustav – Munich – Allemagne



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Cours du Midi 10-10 bis, cours de Verdun - 69002 LYON	Location	6 054	300	100 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
5 186 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	2 Towers 51 Leipzigerstrasse - 13187 BERLIN	20 404	4 188	49,02 %
BUR	Cours du Midi 10-10 bis, cours de Verdun - 69002 LYON	6 054	1 439	100 %
COM	Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA	7 763	473	50 %
BUR	400, promenade des Anglais - 06000 NICE	10 577	502	20 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

### Investissement en France via la SCI LF MAILLOT 2000

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Maillot 2000 qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le M - 255, boulevard Pereire - 75017 PARIS (voir descriptif page 3)	7 530 m²	7 276 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital LF EUROPIMMO détient 10 % du capital de la SCI Maillot 2000.

### Investissement aux Pays-Bas via la SCI LF NETHERLANDS OFFICE

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF NETHERLANDS OFFICE :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Baxter Building - Muiderstraat 1-9 - AMSTERDAM - PAYS-BAS (voir descriptif page 4)	2 731 m²	9 253 274 €

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 50 % du capital de la SCI LF NETHERLANDS OFFICE.

### Investissements en Allemagne via la SCI LF GERMANY OFFICE 2

Ce trimestre votre SCPI a participé aux augmentations de capital de la SCI LF GERMANY OFFICE 2 :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Steag - Rüttenscheider Strasse 1-3 - ESSEN - ALLEMAGNE (voir descriptif page 4)	22 506 m²	54 120 730 €
BUR	Gustav - Heinemann-Ring 1-9 - MUNICH - ALLEMAGNE (voir descriptif page 4)	13 763 m²	29 960 013 €

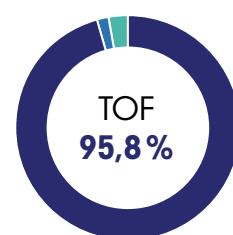
À l'issue de ces augmentations de capital LF Europimmo détient 69,36 % du capital de la SCI LF GERMANY OFFICE 2.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2019



LOCAUX OCCUPÉS	
95,8 %	Taux d'Occupation Financier
1,6 %	Sous franchise
LOCAUX VACANTS	
0,0 %	Sous promesse de vente
0,0 %	En cours de restructuration
2,6 %	En recherche de locataires

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2019

95,8 %

30/06/2019

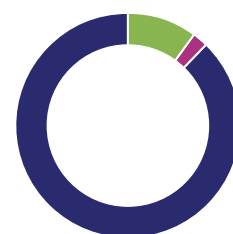
96,7 %

### SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2019

Nombre d'immeubles en direct	6	Nombre d'immeubles via des SCI	25
Surface en exploitation	158 043 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	1 175 556 €

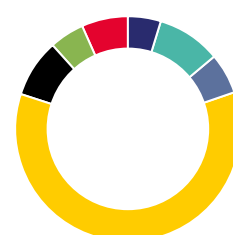
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



87,61 %	Bureaux
10,19 %	Commerces
2,20 %	Résidences gérées

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



19,97 %	France
4,73 %	Paris
9,21 %	Île-de-France
6,03 %	Régions
80,03 %	Europe
60,17 %	Allemagne
8,42 %	Belgique
5,02 %	Irlande
6,42 %	Pays-Bas



# L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN FRANCE



EN FRANCE

## 75017 PARIS

### Le M - 255, boulevard Pereire

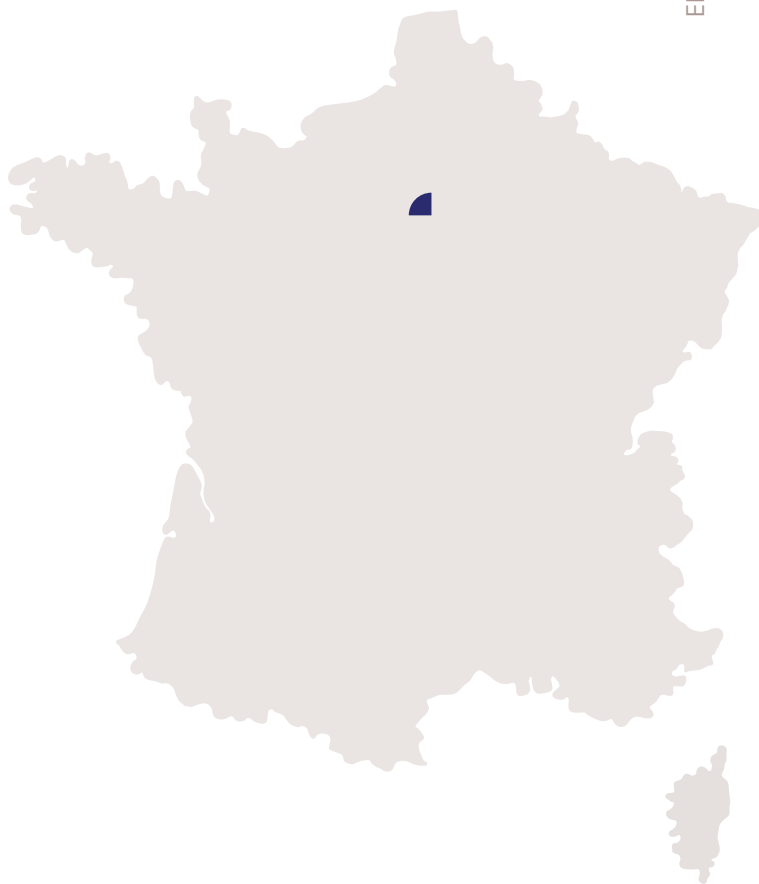
Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 530 m<sup>2</sup> de bureaux. Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans.

**Surface : 7 530 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 142 054 293 € AEM\***

**Signatures : 28/06/2019**

**Acquis par la SCI LF Maillot 2000, dont le capital au 30/06/2019 est détenu par LF Grand Paris Patrimoine (27%), Épargne Foncière (20%), Sélectinvest 1 (20%), Crédit Mutuel Pierre 1 (17%), LF Europimmo (10%), Eurofoncière 2 (3%) et Pierre Privilège (3%).**



#### BUREAU



\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).





# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN EUROPE



EN EUROPE

## AMSTERDAM - PAYS-BAS

### Baxter Building - Muiderstraat 1-9

Situé dans le centre d'Amsterdam, à 300 mètres du métro Waterlooplein, cet immeuble développe 2 731 m<sup>2</sup> de bureaux. Il a fait l'objet d'une rénovation complète par le cabinet TANK Architects entre 2012 et 2013. Intégralement loué à Pinnacle Offices BV pour une durée ferme résiduelle de 4 ans.

**Surface : 2 731 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 24 788 360 € AEM\***

**Signatures : 28/06/2019**

**Acquis par la SCI LF Netherland Office, dont le capital au 30/06/2019 est détenu par LF Europimmo (50,00%), Épargne Foncière (30,00%) et Multimobilier 2 (20,00%).**



## ESSEN - ALLEMAGNE

### Rüttenscheider - Steag - Strasse 1-3

Situé à proximité de la gare centrale, cet immeuble développe 22 506 m<sup>2</sup> de bureaux et 343 places de stationnement. Le bâtiment a été conçu par le célèbre architecte allemand Egon Eiermann et est classé monument historique depuis 1992. Intégralement loué à Steag pour une durée ferme de 11 ans.

**Surface : 22 506 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 74 511 671 € AEM\***

**Signatures : 12/06/2019**

**Acquis par la SCI LF Germany Office 2, dont le capital au 30/06/2019 est détenu par LF Europimmo (69,36%), Épargne Foncière (26,15%) et Eurofoncière 2 (4,49%).**



## MUNICH - ALLEMAGNE

### Gustav-Heinemann-Ring 109-115

Situé dans le quartier établi de Neuperlach au sud-est de Munich, cet immeuble de bureaux développe une surface de 13 763 m<sup>2</sup> et bénéficie de 177 places de stationnement. Il a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2012. Intégralement loué à GEWOFAG Holding GmbH pour une durée ferme résiduelle de 13,8 ans.

**Surface : 13 763 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 64 053 827 € AEM\***

**Signatures : 27/06/2019**

**Acquis par la SCI LF Germany Office 2, dont le capital au 30/06/2019 est détenu par LF Europimmo (69,36%), Épargne Foncière (26,15%) et Eurofoncière 2 (4,49%).**



\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

### 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 résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

## 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, et du document d'informations clés, disponibles sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@la-francaise.com](mailto:produitsnominatifs@la-francaise.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 <sup>er</sup> trimestre (Janv.-Fév.-Mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (Avr.-Mai-Juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (Juill.-Août-Sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> 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 <sup>er</sup> semestre (Janvier à juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à décembre)	Fin janvier

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant 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 17,2 %.

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 :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

## 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.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

### Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

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 » :

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.

- 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.

**Risques liés aux investissements à l'étranger :**

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1/ par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux  
2/ 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

**Crédit :** 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 États-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://lfgrou.pe/uspersion>

## 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.

**RPGD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :** les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à [dpo@la-francaise.com](mailto:dpo@la-francaise.com)

*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 autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

**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 (DVM) :** dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les comptes 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.