

# LFP EUROPIMMO

SITUATION AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 – VALIDITÉ 2<sup>ND</sup> TRIMESTRE 2016

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

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

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### 📍 Marché des parts

Ce premier trimestre 2016 le total des souscriptions enregistré atteint 12,67 millions d'euros, permettant de dégager de nouvelles ressources pour participer au financement des projets d'investissement actuellement en cours de concrétisation en Allemagne et en France.

Au 31 mars 2016, LFP Europimmo capitalise 73,8 millions d'euros.

|   |        |
|---|--------|
| Nouvelles souscriptions                   | 12 776 |
| Souscriptions compensant des retraits     | -      |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2016 | -      |

#### 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.

### CHIFFRES CLÉS

(au 31/03/2016)

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Nombre d'associés                     | 1 079        |
| Nombre de parts                       | 73 797       |
| Capital social effectif               | 59 037 600 € |
| Variation depuis le 31/07/2015        | 10 220 800 € |
| Capitalisation                        | 73 797 000 € |
| Prix de souscription*                 | 1 000,00 €   |
| Valeur ISF 2016 préconisée            | 920,00 €     |
| Valeur de retrait                     | 920,00 €     |
| Nombre d'immeubles détenus en direct  | 1            |
| Nombre d'immeubles détenus via la SCI | 4            |
| Surface en exploitation               | 13 102 m²    |
| Loyers encaissés en direct            | 169 K€       |
| Taux d'occupation financier           | 97,7%        |

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

### 🗨️ Commentaire de gestion

La SCPI LFP Europimmo continue d'enregistrer une bonne dynamique commerciale avec des souscriptions affichées à 12,7 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

Afin de maintenir son niveau de surinvestissement, la SCPI continue sa politique active d'investissement. Bien qu'elle n'ait pas enregistré d'acquisition ce trimestre, deux opérations sont d'ores et déjà identifiées avec un actif sous promesse situé à Paris et un immeuble situé en Allemagne. D'autres opérations sont également en cours d'étude.

La SCI LF Offenbach dans laquelle votre SCPI détient des parts a réalisé son 4<sup>ème</sup> investissement à Hambourg en Allemagne avec la signature d'un immeuble de 3 727 m² de bureaux entièrement loué (voir descriptif ci-dessous). Votre SCPI n'a toutefois pas augmenté sa participation et possède 42,33 % du capital de la SCI LF Offenbach.

Au 31 mars 2016, LFP Europimmo affiche un taux d'occupation physique de 98,5 % ainsi qu'un taux d'occupation financier de 97,7 %.

### 🗨️ Information conseil de surveillance / assemblée générale

La prochaine assemblée générale mixte (ordinaire et extraordinaire) se tiendra le **mardi 14 juin à 15h00** au 128, bd Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion de l'exercice 2015 ; afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, participation de 50 % minimum, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et votes par correspondance avant la date limite** figurant sur les avis de convocation.

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 3 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2015 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les aménagements statutaires et les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

## REVENUS DISTRIBUÉS

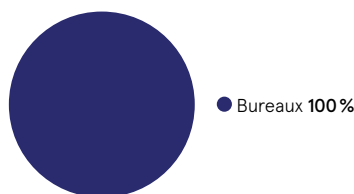
Rappel : la prochaine distribution est prévue en juillet 2016 au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2016, conformément au rythme prévu pour cette année 2016 dans la note d'information.

|  |         |
|--|---------|
| Exercice 2015                                  | 45,60 € |
| - dont distribution des réserves               | -       |
| Taux de distribution sur valeur de marché 2015 | 4,56 %  |

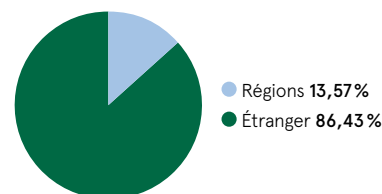
Aucune distribution n'est prévue au cours de ce trimestre. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

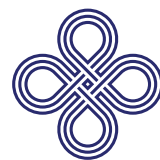
### ● Répartition sectorielle



### ● 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-franconaise-group.com](http://www.lafra-franconaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

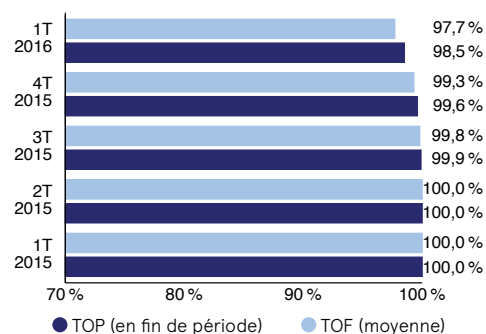


## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Évolution de la superficie vacante

|                                | Surface (m²) |
|--------------------------------|--------------|
| Surface relouée                | -            |
| Surface libérée                | -10          |
| Surface renouvelée             | -            |
| Surface acquise vacante        | -            |
| Surface vendue vacante         | -            |
| Solde du trimestre             | -10          |
| Solde vacant en fin de période | 199          |

### Taux d'occupation physique et financier



### @ Investissements en direct

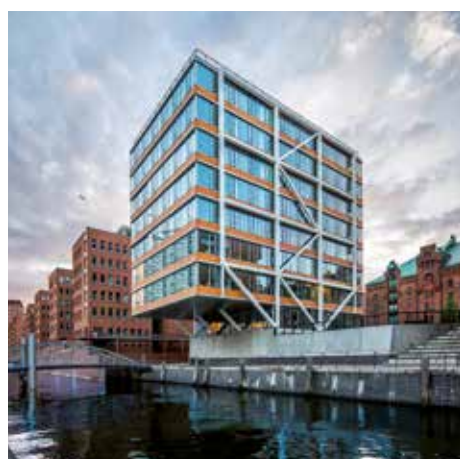
Votre SPIC N'a enregistré aucun investissement en direct.

## NOS INVESTISSEMENTS EN ALLEMAGNE



### @ Investissements du trimestre via la SCI « Allemagne »

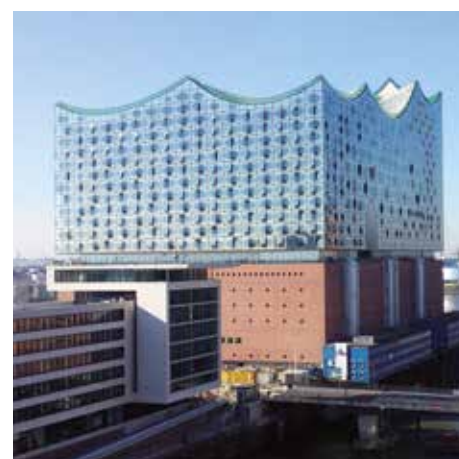
| Type | Surface (m²) de l'immeuble | Prix acquisition AEM HT | Rent. prévisionnelle | Commentaire  |
|------|----------------------------|-------------------------|----------------------|--|
| BUR  | 3 727,00 m²                | 22 757 335 €            | 3,92 %               | <b>Am Santorkai 68 - HAMBOURG - Allemagne</b><br>Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m² de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie » en développement. Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Überseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 307 euros HT HC. Acquis pour un montant de 22,8 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 3,92%. Cette acquisition a été financée via un crédit hypothécaire à hauteur de 43,9%. |



Am Santorkai 38 - HAMBOURG



Am Santorkai 38 - HAMBOURG



Salle de concert Elbphilharmonie  
HAMBOURG



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 : 100 000 000 €

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 2015 pour l'année fiscale 2016).

### 📍 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<sup>er</sup> septembre 2013.

| Taux d'abattement                                    |                     |                      |
|--|---------------------|----------------------|
| Durée de détention                                   | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux |
| Jusqu'à 5 ans  | 0%                  | 0%                   |
| De la 6 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année  | 6%                  | 1,65%                |
| 22 <sup>ème</sup> année                              | 4%                  | 1,60%                |
| De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> 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](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande à : La Francaise AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 44 56 10 45 – [produitsnominatifs@lafrancaise-group.com](mailto: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).

### 📍 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>ème</sup> trimestre (Avr-Mai-Juin)   | Fin juillet       |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre (Juil-Août-Sept) | Fin octobre       |
| 4 <sup>ème</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>ème</sup> 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 <a href="http://www.lafrancaise-group.com">www.lafrancaise-group.com</a> .  |
| 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><b>Les demandes de retrait</b> 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"><li>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.</li><li>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.</li></ul> |
| 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.