

LF EUROPIMMO

SITUATION AU 3^E TRIMESTRE 2017 – VALIDITÉ 4^E TRIMESTRE 2017

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 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.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Marché des parts

L'engouement des investisseurs pour la diversification géographique de leur épargne immobilière conduit au succès commercial de la SCPI dont le volume de capitaux collectés atteint **39,6 millions d'euros**, portant la capitalisation de LF Europimmo à **340,8 millions d'euros** au 30 septembre 2017 et permettant la poursuite des acquisitions décrites ci-contre.

Nouvelles souscriptions	38 897
Souscriptions compensant les retraits	160
Parts en attente de retrait au 30/09/2017	-

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 6^e 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 30/09/2017)

Nombre d'associés	4 019
Nombre de parts	335 783
Capital social effectif	268 626 400 €
Variation depuis le 01/01/2017	+123 893 600 €
Capitalisation	340 819 745 €
Prix de souscription*	1 015,00 €
Valeur de retrait	933,80 €
Valeur de réalisation	873,02 €
Valeur ISF 2017 préconisée	920,00 €
Situation d'endettement :	
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00%
Dettes et engagements au 30/09/2017	28,03%

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

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du 13-15 Mittlerer Pfad à Stuttgart – Allemagne

- 2 immeubles de bureaux de 30 270 m² construits en 1993 et 2001
- Entièrement loués à Porsche
- Prix de revient d'acquisition de 70,6 M€
- Acquis via la SCI LF Offenhach détenue à 45,9 % par la SCPI.



🗨️ Commentaire de gestion

Le niveau de la collecte nette de LF Europimmo est resté très élevé ce trimestre avec près de 40 millions d'euros de ressources supplémentaires pour votre SCPI.

Les projets d'investissement annoncés le trimestre précédent se sont concrétisés pendant la période estivale. LF Europimmo a renforcé ses positions en Allemagne avec l'acquisition de deux immeubles via la SCI LF Offenhach dont le capital est détenu à 49,2 % par votre SCPI : un immeuble à Stuttgart de 30 270 m² entièrement loué au constructeur automobile Porsche et un immeuble à Francfort entièrement loué pour une durée ferme de 5 ans à une filiale de Publicis.

En France, LF Europimmo a participé à l'acquisition du *Hub* à Levallois-Perret (92), un immeuble de 14 724 m² (QP 20 %) situé en face de la gare de Clichy-Levallois. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. L'ensemble est loué à 67 % à 3 locataires.

Au mois de septembre, votre SCPI a poursuivi sa diversification géographique en Europe. Elle a réalisé son premier investissement en Belgique dans un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à proximité de la gare de Bruxelles Nord, d'une surface totale de 76 956 m² et entièrement loué à Electrabel SA pour une durée ferme de 12,5 ans. Elle a également signé sa première acquisition en Irlande, un immeuble de bureaux situé dans le quartier d'affaires de Dublin, un actif qui développe une surface utile de 3 433 m² et est entièrement loué à Viasat pour une durée ferme de 12 ans. Plus de 49 % du patrimoine de LF Europimmo se situe en Allemagne et plus de 75 % dans la zone euro (hors France).

La baisse des taux d'occupation financier et physique en cette fin de trimestre s'explique par la livraison du Hub à Levallois-Perret dont 4 883 m² (QP 20 %) restent vacants.

🗨️ Informations conseil de surveillance

Lors de la réunion de votre conseil de surveillance du 27 septembre dernier, ont été analysées les récentes acquisitions situées en Allemagne ainsi que les modalités financières favorables à « l'effet de levier » qui ont été négociées avec les banques allemandes. Le nouveau dossier d'investissement présenté et situé à Dublin confirme la poursuite de la stratégie définie du déploiement du patrimoine dans la zone euro. Le succès que connaît LF Europimmo se traduit par un volume élevé de ressources collectées depuis le début de l'année à 156 millions d'euros, et les membres du conseil ont noté toute l'attention de la société de gestion pour la bonne anticipation des opérations d'investissement en lien avec ces capitaux disponibles évitant d'impacter le résultat distribuable. Les comptes arrêtés au 30 juin et l'actualisation des prévisions de l'exercice montrent au contraire la capacité à ajuster positivement le niveau des acomptes trimestriels de distribution par part en jouissance (11,13 euros contre 10,17 au trimestre précédent).

Par ailleurs, votre conseil de surveillance a pris connaissance du projet d'augmentation du capital maximum statutaire de la SCPI. **Une assemblée générale extraordinaire sera donc convoquée le 23 novembre prochain** pour approuver le nouveau montant du capital plafond. Les documents permettant d'y participer, à savoir le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance ainsi que les textes des résolutions seront prochainement adressés aux associés.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2016	45,60 €
- dont distribution des réserves	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2016	4,56 %
1 ^{er} trimestre (versé le 27/04/2017)	10,17 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2017)	10,17 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2017)	11,13 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	11,11 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	11,08 €

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.

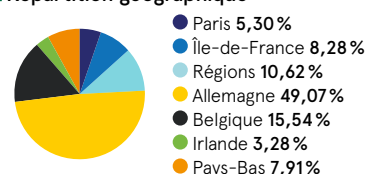
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

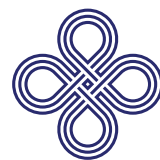
● Répartition sectorielle



● 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.lafraansee-group.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

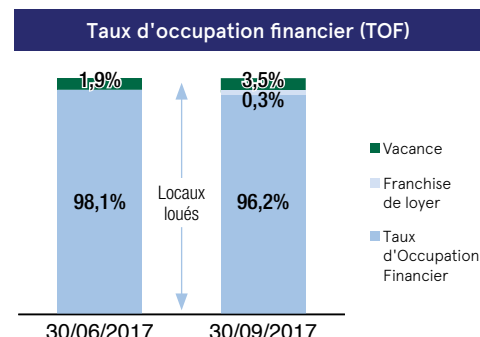
📍 Principaux mouvements du trimestre

📍 Relocations, renégociations et renouvellements

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
BUR	Le Colombo 6, avenue Georges Pompidou 31130 BALMA	Location	7 763	406	50 %

📍 Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 724	4 883	20 %



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

📍 Investissement en direct

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI
BUR	Le Hub - 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET voir descriptif page 3	14 724 m²	151 581 501 €	20,00 %

*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

📍 Investissements en Allemagne via la SCI LF Offenbach

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
BUR	Campus 53 - Ferdinand-Happ-Straße 53 60314 FRANCFORT - voir descriptif page 5	6 730 m²	16 725 062 €	49,02 %
BUR	Porsche Mittlerer Pfad 13-15 70499 STUTTGART - voir descriptif page 4	30 270 m²	40 706 068 €	49,02 %

📍 Investissement en Irlande via la SCI LF Ireland Office

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
BUR	21 Charlemont - DUBLIN - voir descriptif page 4	3 433 m²	13 050 000 €	25,00 %

📍 Investissement en Belgique via le FIIS Bolivar JV Bel SCA

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
BUR	Starlight - Boulevard Simon Bolivar 34 - 1000 BRUXELLES - voir descriptif page 5	76 956 m²	23 807 843 €	15,23 %

📍 Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

Taux d'occupation physique (TOP)

	30/06/2017	30/09/2017
Taux d'occupation Physique	98,3%	97,2%

Situation locative au 30/09/2017

Nombre d'immeubles en direct	5
Nombre d'immeubles via des SCI	14
Surface en exploitation	67 791 m²
Loyers encaissés au cours du trimestre	1 880 642 €
Évolution de la superficie vacante	-1 264 m²
Solde de l'activité locative	88 m²
Surfaces vendues vacantes	0 m²
Surfaces acquises vacantes	-1 352 m²
Solde vacant en fin de période	1 894 m²



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 : 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

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



BUREAUX

Le Hub - 4, place du 8 mai 1945 92300 Levallois-Perret

14 724 m²

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m² en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. L'ensemble est loué à 67 % à 3 locataires pour un revenu annuel de 4,5 M€ HT HC. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière (40 %) - LF Europimmo (20 %) - Multimmobilier 2 (14 %) - La Française Pierre (10 %) - Sélectinvest 1 (8 %) - Eurofoncière 2 (5 %) et Pierre Privilege (3 %).



LOISIR

Villages Nature - Route de Villeneuve 77174 Villeneuve-le-Comte

1 511 m²

Le complexe de loisirs Villages Nature est situé à 6 km du parc d'attraction Disneyland Paris. Le projet, promu par Disneyland et le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs, également gestionnaire, comprend 1 730 cottages. L'acquisition porte sur 24 cottages, soit une surface habitable de 1 511 m², livrables au 4^e trimestre 2017. L'ensemble est loué à Villages Nature pour une durée ferme de 12 ans et un loyer annuel de 371 K€ HT HC**. Acquis pour un montant de 7,9 M€ AEM*.

Détenu par Multimmobilier 2 à 100 %.



BUREAUX

Le Cabestan Boulevard de Sarrebruck 44000 Nantes

4 232 m²

Situé dans le quartier d'EuroNantes, à proximité de la gare TGV, l'actif consiste en un volume de 4 232 m² utiles de bureaux et commerces sur 8 niveaux. Acquis en VEFA pour une livraison prévue en janvier 2018, l'ensemble vise la labélisation Effinergie+. Le loyer annuel total potentiel s'élève à 698 K€ HT HC**. Acquis pour un montant de 10,4 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



ACTIVITÉ

Parc My Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 Cormeilles

3 098 m²

Situé à proximité immédiate de l'axe principal vers le pont de Bezons, ce parc d'activités, acquis en VEFA, développe une surface utile de 3 098 m² livrable en mars 2018. Il est constitué de 4 cellules avec un ratio activités bureaux de 78 %/22 %. Le loyer potentiel s'élève à 299 K€ HT HC**. Acquis pour un montant de 3,7 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

**HC : Hors Charge

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en Europe*



BUREAUX

M_Eins
Mühlenstraße 25
13187 Berlin - Allemagne

14 226 m²

Situé au sein du nouveau quartier « Media Spree » à l'Est de Berlin, le long du fleuve Spree, cet immeuble, livré en juillet 2017, développe une surface de 14 226 m² de bureaux. Entièrement loué à Zalando pour une durée ferme de 10 ans, il génère un revenu annuel de 2,7M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 66 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.

BUREAUX

21 Charlemont
Dublin - Irlande

3 433 m²

Situé dans le quartier d'affaires de Dublin et surplombant le Grand Canal, cet immeuble de bureaux fait face à l'arrêt de tramway « Luas line ». Conçu par Rohan Holdings et livré en septembre 2017, il développe une surface utile de 3 433 m² en R+5. Entièrement loué à Viasat pour une durée ferme de 12 ans, il génère un revenu annuel de 2,1M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 49,9 M€ HT AEM*.

Acquis par le SCI LF Ireland Office, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : Épargne Foncière (50 %) - LF Europimmo (25 %) et Multimmobilier 2 (25 %).



BUREAUX

Porsche Mittlerer Pfad 13-15
70499 Stuttgart - Allemagne

30 270 m²

Situé dans le secteur Weilimdorf, au nord-ouest de Stuttgart, cet actif est à 200 mètres de la station de S-bahn « Weilimdorf » permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 20 minutes. L'ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de bureaux construits en 1993 et 2001, développe une surface totale de 30 270 m². Entièrement loué à Porsche pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 70,6 M€ AEM*.

Acquis par le SCI LF Offenbach, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (49,02 %) - Sélectinvest 1 (13 %) - Eurofoncière 2 (12,32 %) - Épargne Foncière (7,94 %) - Pierre Privilege (7,19 %) - Crédit Mutuel Pierre 1 (7%) et Multimmobilier 2 (3,53 %).



*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

**HC : Hors Charge



BUREAUX

Campus 53 - Ferdinand-Happ-Straße 53 60314 Francfort- Allemagne

6 730 m²

Situé à l'entrée du quartier Schwedler Carré, en plein renouveau, l'actif est à proximité de la Banque Centrale Européenne. Le secteur est bien desservi et permet de rejoindre la gare centrale de Francfort en quelques minutes. L'immeuble, qui développe 6 730 m² de bureaux en R+6, a été livré en 2011. Entièrement loué à une filiale du groupe Publicis pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 1,3 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 33,4 M€ AEM*.

Acquis par le SCI LF Offenbach, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (49,02 %) - Sélectinvest 1 (13 %) - Eurofoncière 2 (12,32 %) - Épargne Foncière (7,94 %) - Pierre Privilège (7,19 %) - Crédit Mutuel Pierre 1 (7 %) et Multimmobilier 2 (3,53 %).



BUREAUX

Starlight - Boulevard Simon Bolivar 34 1000 Bruxelles - Belgique

76 956 m²

Situé au Nord de Bruxelles, à proximité de la gare de Bruxelles Nord, cet ensemble immobilier à usage de bureaux est composé de deux bâtiments en R+14, d'une surface totale de 76 956 m². Le bâtiment North Light, livré en 2011 développe 36 306 m² et le bâtiment Pole Star, livré en 2014, développe 40 650 m². Entièrement loué à Electrabel SA pour une durée ferme de 12,5 ans, il génère un revenu annuel de 2,5 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 57,14 M€ AEM*.

Acquis par le FIIS Bolivar JV Bel SCA, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (15,23 %) et deux investisseurs étrangers.



*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

**HC : Hors Charge

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 2017 pour l'année fiscale 2018).

📍 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 ^e à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année	4%	1,60%
De la 23 ^e à la 30 ^e 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 Française 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 ^e trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 ^e 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 ^e 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 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://www.lafraancaise-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, de manière générale, en % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, tel que défini dans les statuts de la SCPI. Pour LF Europimmo et Europimmo Market il est limité en % de la valeur d'acquisition des actifs.
- **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 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.