



### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Information Conseil de surveillance

Votre Conseil sera renouvelé en totalité et les membres (compris entre 7 et 12) seront désignés pour une durée de 3 ans lors de l'Assemblée générale convoquée le 17 juin prochain. Les associés désirant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae, **avant la date du 6 mars 2015** à la société de gestion : *La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.*

### Collecte et marché des parts

LFP Europimmo est ouverte à la collecte depuis le 15 septembre 2014. La SCPI a enregistré 11,1 millions d'euros de souscriptions au 31 décembre 2014. Ce trimestre plus précisément, la poursuite de l'augmentation de capital a permis l'émission de 9 935 parts, qui correspondent à une collecte de 9,9 millions d'euros. Ces nouvelles ressources ont d'ores et déjà été affectées à l'opération située en bordure de Francfort et décrite ci-contre.

Nouvelles souscriptions	9 935
Souscriptions compensant des retraits	0
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	0

#### Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du troisième 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.

## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La dynamique commerciale a d'ores et déjà permis d'acquérir un premier actif situé à l'Est de Francfort en Allemagne. Cet investissement a été réalisé en participation à hauteur de 46 % avec d'autres SCPI, gérées par La Française REM. **Livré en janvier 2015**, l'actif est situé dans une zone en développement appelée « Hafeninsel » longeant la rivière Main, au nord du centre-ville de Offenbach. Idéalement desservi, à quelques kilomètres de l'aéroport international et de la gare centrale, **l'actif a été entièrement loué au Groupe Saint-Gobain, dans le cadre d'un bail de 15 ans ferme**. Le bâtiment a également reçu la certification environnementale LEED / Level Good.

Ville	QP	Type	Surface	Prix d'acquisition*
Offenbach, Hafeninsel	46 %	Bureaux	2 806 m <sup>2</sup>	9 728 678 €

D'autre part, la SCPI continue sa stratégie de développement en Europe et étudie de nouveaux actifs. Elle cible des immeubles de qualité situés dans des zones urbaines et périurbaines à forte demande locative et où la solvabilité des locataires est assurée par un tissu économique dense.



### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable	Capital maximum statutaire : 100 000 000 €	Société de gestion : La Française REM
Date de création : 31/07/2014	N° de siren : 803 857 846	Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
Durée : 99 ans	Visa AMF : SCPI n° 14-26 du 29/08/2014	Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



### CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	136
Nombre de parts	11 067
Capital social	8 853 600 €
Capitalisation	11 067 000 €
Prix de souscription*	1 000,00 €
Minimum de 1 <sup>ère</sup> souscription	5 parts
Valeur de retrait	920,00 €
Nombre d'immeubles	1

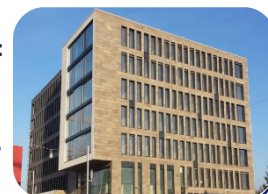
\* dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 96 € TTC.

### L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

#### Acquisition à OFFENBACH (Allemagne)

#### Caractéristiques générales :

- 6 000 m<sup>2</sup>
- Prix acquisition AEM\* : 21 M€
- Rendement (hors emprunt) : 5,56 %
- Livraison : janvier 2015



\*Acte en main

### REVENUS DISTRIBUÉS

Les premiers revenus locatifs interviendront dès le début de l'année 2015, et la première distribution interviendra en avril 2016, sur la base des revenus générés par ces premiers investissements.



### LEXIQUE

#### **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 et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

#### **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 sur valeur de marché**

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.

#### **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.

#### **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.

## COMMUNICATION ASSOCIÉS

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.

## MARCHÉ DES PARTS

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](http://www.lafrancaise-group.com).

Dans le cas d'une SCPI à capital variable

Pour les 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". L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un IBAN, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI. La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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). **Conditions d'agrément** : Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## FISCALITÉ

### **Acomptes : nouvelles dispositions fiscales**

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 antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

### **Fiscalité des plus-value immobilières**

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.). Le régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
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 %	<b>1,60 %</b>
De la 23 <sup>ème</sup> à la 30 <sup>ème</sup> année	-	<b>9 %</b>

## 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. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI comporte un risque de perte en capital. L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. 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 coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.