



# LF EUROPIMMO

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## 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, l'Irlande, le Luxembourg, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux 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 : 2 000 000 000 €  
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.  
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 31/12/2023)

Nombre d'associés	14 907
Nombre de parts	1 121 259
Capital social effectif	897 007 200 €
Variation depuis le 01/01/2023	+32 475 200 €
Capitalisation	1 059 589 755 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	945,00 €
Valeur de retrait	869,40 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	ND
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>	ND

### Situation d'endettement

#### Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	35 % / 30 %
Réel au 31/12/2023	18,72 % / 18,72 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 90,72 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Les souscriptions de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2023 ont atteint **6,3 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie au retrait de 6 716 parts.

Le nombre de parts en attente s'élève à 18 122 dont 75 % correspondent à des demandes de 3 associés institutionnels, et représente 1,6 % du total des parts de la SCPI.

La capitalisation de LF Europimmo a atteint, au 31 décembre 2023, 1,1 milliard d'euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	6 716
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	18 122

### Délai de jouissance des parts

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

### Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. En l'absence de quorum (30,7 % des voix contre 50% requises), sur 2<sup>e</sup> convocation le 30 novembre 2023, les résolutions ont été adoptées à plus de 98 % des votes exprimés. Votre SCPI est désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 13 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont pris connaissance avec beaucoup d'intérêt de la stratégie de commercialisation mise en œuvre sur 4 actifs vacants : à Düsseldorf où la totalité des surfaces a été relouée (+36 % de valeur locative), à Nuremberg où 30 % des surfaces ont d'ores et déjà été relouées et près de 15 % supplémentaires font l'objet d'une marque d'intérêt, à Stuttgart où une mission d'étude de repositionnement des locaux libérés par Porsche est en cours, à Amsterdam enfin, où l'immeuble libéré par TomTom suscite un vif intérêt avec 2 baux signés pour plus de la moitié des surfaces (+28 % de valeur locative) et de nombreuses visites sont en cours. L'atterrissage des comptes 2023 permet de maintenir la distribution au niveau de celle des trimestres précédents avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 10,50 euros par part. Sur la base du budget présenté, le maintien de la capacité distributive en 2024 dépendra notamment de la réalisation du plan d'arbitrage lancé en Allemagne.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	42,00 €
- dont distribution des réserves	ND <sup>(3)</sup>
Distribution brute avec fiscalité	43,85 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,64 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	ND <sup>(3)</sup>

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 7 ans
-9,57 %	1,34 %	2,48 %

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

<sup>(1)</sup> Méthode ASPIM : le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) :

(ii) par le prix de souscription actuel.

<sup>(2)</sup> Méthode ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation devrait connaître un léger repli par rapport à celle arrêtée en septembre 2023, sans affecter cependant la valeur de la part.

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 12 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues (un minimum de 60 parts est requis), leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2024, à la société de gestion par courrier : La Française REM – Service juridique produits immobiliers – 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : [conseildesurveillance@la-francaise.com](mailto:conseildesurveillance@la-francaise.com).**

### Commentaire de gestion

LF Europimmo enregistre en 2023 un montant de collecte nette de 42,4 millions d'euros réalisée sur les 3 premiers trimestres de l'année. La hausse brutale des taux d'intérêt qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a fortement ralenti la collecte des SCPI sur ce dernier trimestre.

LF Europimmo a cependant poursuivi ses investissements en Europe en 2023 avec 4 acquisitions réalisées pour près de 88 millions d'euros dont 2 actifs acquis ce dernier trimestre : au Royaume-Uni où les opportunités sont plus nombreuses qu'en Allemagne où le marché immobilier est à l'arrêt, avec un actif de bureaux à Londres situé dans le quartier très prisé d'Abbots Manor et un actif de santé à Dublin en Irlande (voir pages 2 et 4). L'activité locative de votre SCPI, au 4<sup>e</sup> trimestre, fait ressortir un solde positif avec la résorption de près de 800 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en légère hausse à 87,7 % (vs. 87,2 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier fléchit légèrement à 95,9 % (vs. 97,6 % au 3<sup>e</sup> trimestre) en raison du plein effet du départ de TomTom à Amsterdam le 31 août 2023.

Le résultat 2023 de LF Europimmo permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **10,50 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **42,00 euros**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) de LF Europimmo atteint ainsi **4,20 %**. Sur la base du prix de part actuel, ce taux s'établit à 4,64 %.

Distribution 2023	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	10,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	10,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)	10,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)	10,50 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	0,60 €
- après prélèvements sociaux	10,40 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,32 €



## 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	TwoTowers Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN - ALLEMAGNE	Extension	19 739	741	49,02 %
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 NL 1017 KE AMSTERDAM - PAYS-BAS	Location	9 947	1 129	50,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
33 642 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Track Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS	9 947	8 818	50,00 %
BUR	Le Hub 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 574	20,00 %
BUR	Elise Elisabethstraße 65 - DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE	8 695	6 176	49,02 %
BUR	Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE	4 810	3 392	82,72 %
BUR	90 Bartholomew close GB EC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI	2 873	1 030	80,19 %

#### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	49,01 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissement au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	10 Ebury Bridge Road - LONDRES - ROYAUME-UNI (Voir descriptif page 4)	5 815	50 394 766 €

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 80,19 % du capital de la SCI LF UK Office.

### Investissement en Irlande via la SCI LF Ireland Healthcare

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
SAN	Building 8 - Cherrywood Business Park - DUBLIN - IRLANDE (Voir descriptif page 4)	2 356	730 129 €

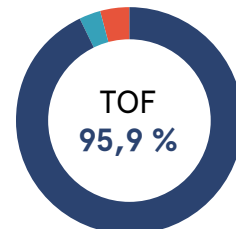
À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 5,01 % du capital de la SCI LF Ireland Healthcare.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



92,9 %	Locaux occupés
0,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
3,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

87,2 %

31/12/2023

87,7 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Nombre d'immeubles en direct

4

Nombre d'immeubles via des SCI

51

Surface en exploitation

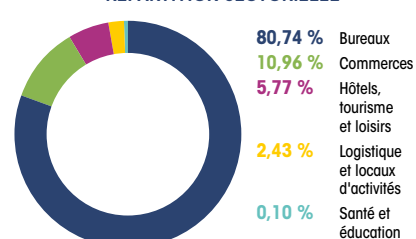
273 678 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

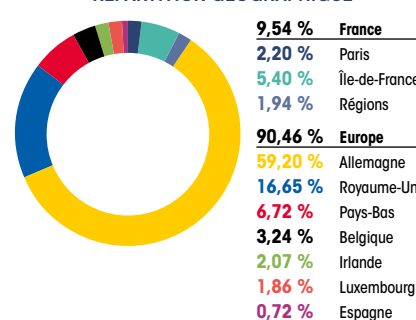
362 149 €

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Cher(e)s associé(e)s,

## 2023, au revoir

Dans un contexte chahuté par les incertitudes des environnements financiers et géopolitiques, nous avons gardé notre cap et continué à gérer de manière active et prudente vos SCPI.

Le resserrement des politiques monétaires des banques centrales, pour combattre l'inflation, a provoqué une hausse brutale des taux financiers, qui, à son tour, a poussé à la hausse les taux de rendement de l'ensemble des classes d'actifs et notamment de l'immobilier. S'en est suivie une période d'attentisme de la part des investisseurs, qui a eu pour conséquence une chute significative des volumes investis en immobilier d'entreprise, en Europe et en France, le temps que les prix s'ajustent. Si toutes les typologies d'actifs ont affiché des valeurs en baisse, l'amplitude de la correction diffère selon les segments de marché. Ainsi les actifs de qualité situés dans les localisations centrales ont fait preuve de plus de résilience, tout comme l'immobilier de santé ou le résidentiel géré.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence en actualisant les valeurs immobilières à mi-année 2023. L'objectif de cette demande est d'assurer une bonne adéquation entre prix de souscription des parts des SCPI et sous-jacents immobiliers. Les équipes de La Française Real Estate Managers ont procédé à cette actualisation de valeurs pour l'ensemble des actifs de vos SCPI, en se projetant à fin d'année afin de vous assurer plus de visibilité.

Dans cet environnement adverse, l'approche systématiquement prudente de La Française Real Estate Managers dans la gestion de ses fonds, la fixation des prix de part ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entraînant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, les SCPI gérées par La Française, à l'exception de deux d'entre elles, ont maintenu inchangés leurs prix de part, à mi-année comme à fin d'année. Par ailleurs, notre gestion active et la proximité que nous entretenons avec nos locataires ont permis d'afficher des taux d'occupation stables autour de 90 %, des taux d'encaissement proches des 100% et des revenus locatifs en progression, portés par l'indexation.

**De cette année si singulière pour l'immobilier d'entreprise, nous retiendrons que les SCPI gérées par La Française restent bien positionnées sur le marché et tiennent leurs engagements en délivrant des revenus réguliers à leurs porteurs de parts.**

## 2024 : espoirs

### Un rebond des marchés de l'investissement attendu en 2024

Le reflux des taux longs en fin d'année 2023 laisse présager une normalisation des marchés en 2024 avec une stabilisation des taux immobiliers et un retour à une prime de risque cohérente entre les classes d'actifs. Dans cet environnement, les immeubles loués à des locataires financièrement solides, devraient connaître une progression de leurs revenus locatifs portée par l'inflation et des marchés sous-offreurs sur certains segments dont la santé, le bureau dans les localisations centrales et la logistique.

**Dans ce nouveau cycle, le rendement locatif deviendrait le principal moteur de la performance immobilière permettant à cette classe d'actifs de retrouver toute sa place dans une allocation globale de portefeuille.**

### Nos SCPI, dans les starting-blocks

Nous sommes confiants dans la capacité de La Française Real Estate Managers à saisir les opportunités d'investissements dans ce nouveau cycle. Notre gamme de produits bénéficie d'un socle solide d'actifs répondant aux évolutions de la demande des utilisateurs. Nos taux d'endettement sont maîtrisés. Notre politique d'investissement, très sélective, nous permettra d'investir sur des actifs aux rendements supérieurs qui viendront soutenir la performance des fonds, tant d'un point de vue distribution que valorisation. Pour ce faire, nous tablons sur le retour de la collecte ainsi que sur un plan de ventes ambitieux. Ce plan nous permettra également de compléter les solutions déjà déployées pour assurer la liquidité de vos fonds.

Toutes les équipes de La Française Real Estate Managers se joignent à moi pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter une belle année 2024

**Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers**

# ÉDITO

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## DUBLIN – IRLANDE

### Building 8 – Cherrywood Business Park

Il s'agit d'un centre de soins primaires, loué à Laya Healthcare Limited, second assureur santé et prestataire de soins en Irlande, en vertu d'un bail d'une durée de 25 ans dont 15 ans fermes.

L'actif est situé dans le Business Park de Cherrywood, situé à environ 15 km au sud du centre ville de Dublin, dans une zone urbaine en plein développement bien desservie par les transports publics. Cherrywood constitue un nouveau quartier urbain durable, à usage mixte, où de nouvelles unités résidentielles viendront compléter à terme les bureaux et commerces présents.

Le bâtiment développe 2 356 m<sup>2</sup> en R+2 et dispose d'un parking de 50 places. Cet ex-bâtiment de bureaux a fait l'objet d'une restructuration (comportant notamment un nouveau hall d'entrée, l'installation d'un nouveau système de chauffage/climatisation, d'un éclairage LED et d'ascenseurs modernisés) en vue de son changement d'usage en centre de santé, et propose de bonnes prestations ESG (BER B1, politique de maintien de la biodiversité).

Surface : 2 356 m<sup>2</sup>

Montant de l'acquisition : 12 851 412 € AEM<sup>(1)</sup>

Signature : 19/12/2023

Acquis par la SCI LF Ireland Healthcare dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 94,99 % par LF Avenir Santé et à 5,01 % par LF Europimmo.



## LONDRES – ROYAUME-UNI

### 10 Ebury Bridge Road

Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 1992 autour d'une cour intérieure végétalisée. Cet immeuble indépendant développe 5 815 m<sup>2</sup> en R+6 avec un RdC bas à usage de RIE (Restaurant d'Entreprise) et dispose de 3 places de parking et 20 emplacements pour vélo. Les plateaux, d'une hauteur sous plafond de près de 4 m offrent des prestations de qualité avec une bonne luminosité et des vues dégagées pour les étages supérieurs sur Londres.

Le bâtiment se trouve dans le quartier très prisé d'Abbots Manor, à proximité du Ranleigh Garden et de la gare Victoria, l'un des principaux nœuds de transport de Londres, qui accueille chaque année plus de 75 millions de passagers en provenance de toute la capitale et de la région du Sud-Est.

L'actif est loué à 100 % à ENI (multinationale italienne parmi les sept plus importantes sociétés pétrolières dans le monde) avec une WALB<sup>(2)</sup> de 14 ans.

Surface : 5 815 m<sup>2</sup>

Montant de l'acquisition : 67 488 354 € AEM<sup>(1)</sup>

Signature : 16/10/2023

Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 80,19 % par LF Europimmo et à 19,81 % par Épargne Foncière.



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

<sup>(2)</sup> Durée moyenne résiduelle des baux.



# FISCALITÉ 2024



Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

Par téléphone  
01 73 00 75 55

Par courrier électronique  
[fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

Par courrier  
La Française  
Direction de la Clientèle  
128, boulevard Raspail  
75006 PARIS



## AVEC VOTRE NOUVEL ESPACE :

- Vous pouvez consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements
- Vous pouvez utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus
- Vous êtes informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité.



## Planning prévisionnel sur les prochains mois

### FÉVRIER 2024

- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

### MARS 2024

- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, dès ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

### MI-AVRIL 2024

- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur l'extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales (pour les SCPI de rendement et SCPI fiscales) aux associés.

Vous avez également la possibilité d'accéder à votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : <https://client.la-francaise.com> vous permettant d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

## POUR CRÉER UN ESPACE EXTRANET, RIEN DE PLUS SIMPLE...

### ÉTAPE 1

#### Identifiez-vous

Saisissez l'URL suivante dans la barre de navigation de votre explorateur : <https://lfgrou.pe/digital>

Renseignez votre référence client (présente sur votre bordereau de distribution) ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

### ÉTAPE 2

#### Activation de votre espace dédié

Après validation de votre demande, vous recevrez un e-mail avec un lien vous donnant accès à une page Internet.

Sur cette page, saisissez le code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.

Lors de cette saisie, respectez scrupuleusement les minuscules et majuscules, puis validez.

### ÉTAPE 3

#### Encore quelques secondes et vous y êtes...

Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

Prenez-en connaissance puis validez.

Après validation, vous accédez à une page Internet sur laquelle vous êtes invité à saisir votre mot de passe personnel pour découvrir votre espace dédié.

Mémoisez votre mot de passe personnel nécessaire à vos futures consultations.

**À noter :** pour faciliter vos prochaines connexions, vous recevrez un e-mail avec votre « identifiant » et le lien d'accès à votre Extranet. **Ces informations sont à conserver.**



# 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 des 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'ajoutent 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.

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 célibataire, divorcé ou veuf) 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 :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements 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 %)	1,6 % (1,6 %)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9 % (72,0 %)
Total	(100 %)	(100 %)

## 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

### 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-dessus). 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 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risques liés au 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 à la gestion discrétionnaire :** le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

**Risque de contrepartie :** le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

**Risques de marché :** les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

**Risque lié au crédit :** l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

**Risque lié à l'endettement (effet de levier) :** 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.

**Risque lié à la concentration :** le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

**Risques en matière de durabilité :** la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

**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.

## 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/usperson>

## 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.

**RGPD / 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) à des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
  - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **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 (NOUVELLE RECOMMANDATION ASPIM) :** est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

**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.