

LA FRANÇAISE PIERRE

SITUATION AU 4^E TRIMESTRE 2017 - VALIDITÉ 1^{ER} TRIMESTRE 2018

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La Française Pierre est une SCPI à destination des investisseurs institutionnels. Son patrimoine est principalement orienté vers les locaux à usage de bureaux à Paris, en Île-de-France, dans de grandes métropoles régionales.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Marché des parts

Aucune souscription nouvelle n'a été réalisée sur le marché des parts ce trimestre.

Le nombre de parts en attente représente 3,2 % de la capitalisation qui s'élève à **715,5 millions d'euros** au 31 décembre 2017. Il est rappelé que le fonds du remboursement constitué permet aux associés contraints par l'urgence d'opter pour le remboursement de leurs parts à la valeur retenue pour l'IFI de 69 000 euros.

Nouvelles souscriptions	-
Souscription compensant les retraits	-
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 31/12/2017	295

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

CHIFFRES CLÉS

(au 31/12/2017)

Nombre d'associés	138
Nombre de parts	9 106
Capital social effectif	637 420 000 €
Variation depuis le 01/01/2017	-
Capitalisation	715 503 950 €
Prix de souscription*	78 575,00 €
Valeur de retrait	77 396,37 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2018 préconisée**	ND
Situation d'endettement :	
Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	20,00%
Dettes et engagements au 31/12/2017	14,70%

* Dont commission de souscription égale à 1,80 % TTC, soit 1 414,35 € TTC.

** Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition de Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles à SAINT-DENIS (93)

- 11 907 m² de bureaux et commerces construits en 2004
- Loué en totalité et principalement à la SNCF
- Acquis pour 88,3 M€ AEM
- Quote-part SCPI de 50 %



🗨️ Commentaire de gestion

En 2017, La Française Pierre a poursuivi sa stratégie d'arbitrage en cédant des immeubles non stratégiques pour 47,2 millions d'euros. Ces ventes ont permis à la SCPI de réaliser 3 nouveaux investissements pour 78 millions d'euros et renforcer ainsi sa situation de surinvestissement.

Ce trimestre, la Française Pierre a acquis le Cap Lendit à Saint-Denis (93), un immeuble essentiellement loué à la SNCF (voir descriptif page 6) et le Cityscope, une tour entièrement restructurée à Montreuil (93) et louée à 10 locataires (voir descriptif page 3).

L'activité locative du trimestre présente un solde négatif en raison de quelques libérations intervenues pendant la période et notamment celle de Total sur City Défense à Courbevoie, mais atténué par plusieurs relocations.

Cet actif va donc bénéficier d'un important projet de restructuration et d'extension, pour laquelle nous avons d'ores et déjà obtenu l'agrément. Un permis de construire a été déposé en janvier 2018 et sa livraison est prévue fin 2021. Cet immeuble développera 12 400 m² de bureaux et d'espace de service en rez-de-chaussée ; il vise les plus hauts niveaux des certifications HQE, BREEAM, WELL, WiredScore. Le taux d'occupation physique est donc en léger retrait à 81% à fin décembre (vs 81,3 % à fin septembre). Le taux d'occupation financier se redresse et retrouve les niveaux du 1^{er} semestre de l'année à 79,5 % (vs 76 % au 3^e trimestre).

Les travaux de restructuration du Crisco à Sèvres vont s'achever début 2018 ; les équipes commerciales ont d'ores et déjà signé un premier bail de 2 200 m² prenant effet en février 2018. Cette signature s'ajoute à celle intervenue le trimestre précédent sur le R.com à Rueil-Malmaison et est un nouveau signe encourageant pour l'activité de 2018.

🗨️ Informations conseil de surveillance

Lors de la réunion du 18 décembre dernier de votre conseil, un point complet sur les investissements et arbitrages de l'exercice a été présenté ainsi que les emprunts contractés dans un contexte favorable à « l'effet de levier ». Il a été analysé les résultats de l'année 2017 et les valeurs d'expertise en hausse de 3,3 % ainsi que les comptes prévisionnels de l'exercice 2018 de la SCPI ; l'impact de la nouvelle réglementation comptable relative au poste provision et charges pour gros travaux (PGR) et travaux d'entretien (PGE) conduit à un résultat distribuable de 2 988 euros par part en 2017 et 3 144 en 2018 ce qui permet de fixer d'ores et déjà le montant d'acompte trimestriel à 786 euros par part. En parallèle de l'amélioration locative et du redressement probable des résultats de la SCPI, les membres du conseil ont débattu sur les options possibles de développement à envisager. Par ailleurs, les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 12 associés sont à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre mentionnant leur adresse + téléphone et courriel, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du 1^{er} mars 2018 à la société de gestion par courrier : La Française REM - Service juridique produits immobiliers - 128, bd Raspail, 75006 Paris. Toutes les candidatures reçues feront l'objet d'une confirmation par courriel le 1^{er} mars 2018 au plus tard.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2017	2 988,00 €
- dont distribution des réserves	ND**
Taux de distribution sur valeur de marché 2017	3,80%
1 ^{er} trimestre (versé le 27/04/2017)	786,00 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2017)	786,00 €
3 ^e trimestre (versé le 30/10/2017)	630,00 €
4 ^e trimestre (versé le 30/01/2018)	786,00 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	786,00 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	786,00 €

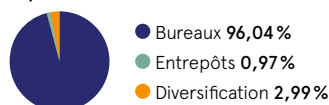
Variation du prix de part 2017	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00%	4,14%	3,04%	6,08%

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 document d'information clé, 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.lafrancaise.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	Atrium Part Dieu - 107-109, boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	Renégociation	16 812	5 825	25%
BUR	Le Quintet 77-83, rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	4 021	545	100%
BUR	106-108, rue La Boétie - 75008 PARIS	Location	5 145	433	100%
BUR	Le Corbusier 19, avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	Renégociation	3 227	569	100%
BUR	Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY	Renégociation	7 621	1 504	20%
BUR	100, rue Martre - 92110 CLICHY	Location	2 132	375	100%
BUR	Le Carillon - 5-6, esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	Location	17 951	690	25%

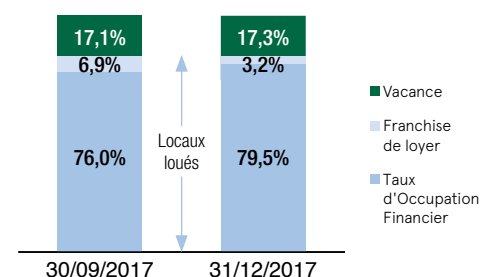
Libérations

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
BUR	City Défense - 16-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	8 628	8 628	20%
BUR	Europarc Pichaury - Bât. A3 - 1330, rue Gautier de la Lauzière - 13100 AIX-EN-PROVENCE	1 603	1 096	100%
BUR	Héron Building 26-28, rue René Cassin - 69009 LYON	6 386	937	100%

Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	R.com - 7, rue Henri Becquerel 92500 RUEIL-MALMAISON	9 321	9 321	100%
BUR	Crisco - 7, avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 287	17 287	50%
BUR	Axe Défense - 49-51, rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	8 487	7 453	30%
BUR	City Défense - 16-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	8 628	8 628	20%
BUR	Le Concorde - 4, rue Jacques Daguerre 92500 RUEIL-MALMAISON	3 211	2 087	100%
BUR	Le Quintet - 77-83, rue Édouard Vaillant 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	4 021	1 071	100%
BUR	Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	17 951	5 220	25%

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation physique (TOP)

	30/09/2017	31/12/2017
Taux d'occupation Physique	81,3%	81,0%

Situation locative au 31/12/2017

Nombre d'immeubles en direct	64
Nombre d'immeubles via des SCI	1
Surface en exploitation	212 694 m²
Loyers encaissés au cours du trimestre	9 207 634 €
Évolution de la superficie vacante	-2 289 m²
Solde de l'activité locative	-1 960 m²
Surfaces vendues vacantes	0 m²
Surfaces acquises vacantes	-329 m²
Solde vacant en fin de période	40 316 m²

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI
BUR	Cap Lendit - 1-7, place des Etoiles - 93210 SAINT-DENIS - voir descriptif page 6	11 907 m²	88 331 274 €	50%

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

Investissement en France via la SCI LF Cityscope

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Cityscope qui a permis de financer l'acquisition ci-dessous :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	QP dans la SCI
BUR	Cityscope - 3, rue Franklin - 93100 MONTREUIL - voir descriptif page 3	38 624 m²	18 615 000 €	10%

À l'issue de cette augmentation de capital La Française Pierre détient 10 % du capital de la SCI LF Cityscope.

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 13/10/1999

N° de siret : 424 708 782 RCS Paris

Durée : 90 ans

Capital maximum statutaire : 955 500 000 €

Visa AMF : SCPI n° 17-35 du 01/09/2017

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

ACTIVITÉ

103, rue Henri Gautier 93000 Bobigny

5 179 m²

Situé à l'entrée de la zone industrielle Les Vignes au sud-ouest de Bobigny, ce parc d'activités livré en septembre 2016 développe une surface utile de 5 179 m². Il est divisé en 3 lots : deux d'une surface de 1 019 m² chacun et un de 3 188 m² loué à Tordjman Métal pour une durée ferme de 9 ans. Le revenu potentiel s'élève à 658 k€ HT HC**. Acquis pour 10 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



BUREAUX

Cityscope - 3, rue Franklin 93100 Montreuil

38 624 m²

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m². L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC**. Acquis pour 185,6 M€ AEM*.

Acquis par la SCI LF Cityscope, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par Épargne Foncière (41 %) – LF Europimmo (20 %) – Multimmobilier 2 (18 %) – La Française Pierre (10 %) – Sélectinvest 1 (6 %) – Pierre Privilège (5 %).



LOISIR

Résidence de Tourisme - Chemin des Canissons 83240 Cavalaire

3 267 m²

Située dans le golfe de Saint-Tropez, à Cavalaire, cette résidence de tourisme livrable au 2T 2019, développera une surface habitable de 3 267 m² pour 95 unités d'hébergement. L'ensemble sera entièrement exploité par Odalys (Gamme Prestige) dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois. Le revenu annuel est de 741 k€ HT HC**. Acquis en VEFA pour 14,7 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.



BUREAUX

70, rue de Villiers 92300 Levallois-Perret

3 560 m²

Situé sur l'un des axes majeurs de Levallois-Perret limitrophe de Neuilly, cet immeuble de bureaux développera une surface utile de 3 560 m². L'ensemble, dont la livraison est prévue en septembre 2018, vise la labellisation BBC Effinergie rénovation PEQA. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,6 M€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7 M€ AEM*.

Détenu par Multimmobilier 2 (45 %) – Eurofoncière 2 (30 %) – Pierre Privilège (25 %).



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

**HC : Hors Charge

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



BUREAUX

46, rue de l'Echiquier et 47, rue d'Enghien 75010 Paris

600 m²

Cet immeuble de bureaux est situé dans le 10^e arrondissement, à proximité du boulevard Bonne Nouvelle. L'acquisition porte sur les 25 % de l'indivision soit 600 m² permettant de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier composé de 3 bâtiments imbriqués, développe une surface utile de 2 398 m² actuellement vacante. Le loyer potentiel annuel s'élève à 266 k€. Acquis pour 5,5 M€ AEM*.

Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 à 100 %.

ACTIVITÉ

Urban Valley - ZAC Massy Europe Tranche 2 - 91300 Massy

2 841 m²

Cette acquisition porte sur la 2nd tranche du parc d'activités Urban Valley à Massy. Situé dans la ZAC Massy Europe, il est facilement accessible depuis l'autoroute A10. Ce bâtiment développera une surface de 2 841 m². Pré-loué en totalité au groupe Vinci, il générera un revenu annuel de 300 k€ HT HC**. Acquis en VEFA pour 4,1 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %



ACTIVITÉ

3, allée du 1^{er} Mai - Tranche 1 77183 Croissy-Beaubourg

3 371 m²

Situé dans la zone d'activités Pariest, au croisement de l'autoroute A4 et de la Francilienne, ce parc d'activités développera une surface utile de 7 202 m² livrable en 2 tranches. Cette acquisition porte sur la 1^{ère} tranche soit 3 371 m². Le revenu annuel potentiel est de 330 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 4,2 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



BUREAUX

Victoria Office - Heidenkampsweg 73-79 Hambourg - Allemagne

19 972 m²

Situé dans le centre de Hambourg, dans le quartier City Süd, au sein du projet de développement durable « Hammerbrook 2020+ », cet immeuble de bureaux développe une surface totale de 19 972 m² en R+6 avec 293 emplacements de parking en sous-sol. Cet ensemble est loué à 84 % et principalement à 4 locataires : Deutsche Bahn AG, Schenker Deutschland AG, DTV Media Group et Netfonds pour un revenu annuel de 2,55 M€ HT HC**. Le loyer potentiel annuel s'élève à 3,0 M€ HT HC**. Acquis pour 62 M€ AEM*.

Acquis par la SCI LF Germany Office 2, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par Épargne Foncière (60 %) et LF Europimmo (40 %).



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

**HC : Hors Charge

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

HÔTEL

LAZ' Hôtel 17, rue de Milan 75009 Paris

1 830 m²

Situé dans le 9^e arrondissement à proximité de la gare Saint-Lazare, cette ancienne clinique reconvertie en hôtel 4* de 56 chambres développe une surface utile de 1 830 m² en R+7. Livré en novembre 2017, il est exploité par une filiale du Groupe Legendre dans le cadre d'un bail longue durée de 12 ans. Il génère un revenu annuel de 870 k€ HT HC**. Acquis pour 21,8 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.



BUREAUX

Cap 9 - 31, rue Gorge de Loup 69009 Lyon

7 196 m²

Situé au nord-ouest de Lyon, au cœur du quartier de Vaise, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments organisés autour d'une cour et d'un patio, développe une surface utile de 7 196 m² dont 6 017 m² de bureaux et 1 179 m² d'activités avec 56 emplacements de parkings en sous-sol. L'ensemble est loué à 90 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,2 M€ HT HC**. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,3 M€ HT HC**. Acquis pour 21,7 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière (50 %) - Multimmobilier 2 (50 %).



BUREAUX

Sadena - rue Antoine Primat 69100 Villeurbanne

13 043 m²

Situé à l'est de Lyon, sur la ligne de Tramway reliant La Part Dieu à l'aéroport Saint-Exupéry, cet immeuble de bureaux, livré en avril 2017 et certifié BREEAM Very Good, développe une surface utile de 13 043 m² en R+4. L'ensemble est loué à 61% aux groupes Vinci et Suez pour un revenu annuel de 1,6 M€ HT HC**. Le loyer potentiel annuel s'élève à 2,6 M€ HT HC**. Acquis pour 57,4 M€ AEM*.

Détenu par Épargne Foncière (60 %) - Multimmobilier 2 (40 %).



ACTIVITÉ

Urban Valley - Tranche 1 78700 Conflans-Sainte-Honorine

4 100 m²

Situé à 30 km à l'ouest de Paris à proximité de la Francilienne, ce parc développera une surface utile totale de 7 634 m². Il sera constitué de 17 lots avec un ratio activité/bureaux de 77%/23 %. L'acquisition porte sur la 1^{ère} tranche, composée d'un bâtiment, développant une surface utile de 4 100 m² et sera livrable au 3^e trimestre 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 224 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 5,6 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



ACTIVITÉ

ZAC de Lamirault - Tranche 2 77090 Collégien

2 112 m²

Situé à 25 km à l'est de Paris, dans la principale zone d'activité de Collégien, ce parc d'activités est facilement accessible par l'A4. La 2^e tranche, composée de 4 bâtiments, développera une surface utile totale de 11 745 m² avec un ratio activité/bureaux de 79%/21%. L'acquisition porte sur le bâtiment D, d'une surface de 2 112 m², livrable en juillet 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 215 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.

BUREAUX

Exa et Nano - 12, rue Eugène Dupuis 94000 Créteil

2 912 m²

Les deux bâtiments, situés au sein du parc d'Activités « Europarc », bénéficient d'un accès direct à l'autoroute A86 depuis la voie rapide. L'acquisition porte sur les 2/3 de l'indivision soit 2 912 m² afin de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier, à usage mixte de bureaux (52 %) et d'activités (48 %), développe une surface utile de 4 366 m² en R+1 avec 102 emplacements de parking extérieurs, entièrement louée auprès de 7 locataires. Le loyer annuel s'élève à 420 k€ HT HC**. Acquis pour 5,8 M€ AEM*.

Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 à 100 %.



BUREAUX

Le Vendôme - Zac du Pré-Gauchet 44000 Nantes

6 979 m²

Situé dans le quartier d'EuroNantes, face au projet de la nouvelle gare TGV, ce lot de volume à usage de bureaux et de commerces d'une surface utile de 6 979 m² (dont 263 m² de commerces) s'inscrit dans un immeuble en R+8. L'ensemble, dont la livraison est prévue en mars 2019, vise une certification BREEAM Very Good. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,4 M€ HT HC**. Acquis en VEFA blanc pour 20,3 M€ AEM*.

Détenu par Multimmobilier 2 à 100 %.



ACTIVITÉ

Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles 93210 Saint-Denis

11 907 m²

Situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis face à la gare du RER D, cet immeuble de bureaux et de commerces au rez-de-chaussée développe une surface utile de 11 907 m² en R+5, dont 10 163 m² de bureaux et 1 160 m² de commerces. Entièrement loué à 6 locataires, et principalement la SNCF, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC**. Acquis pour 88,3 M€ AEM*.

Détenu par La Française Pierre (50 %) – Épargne Foncière (25 %) – Sélectinvest 1 (25 %).



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

**HC : Hors Charge

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

ACTIVITÉ

Parc Everest - Rue Roger Salengro Tranche 1 - 69740 Genas

2 473 m²

Situé à l'Est de l'agglomération lyonnaise, le parc d'activités bénéficie d'une proximité avec les deux aéroports de Lyon. Composé de 4 bâtiments, il développera une surface utile de 4 951 m² réalisé en deux tranches. L'acquisition porte sur la 1^{re} tranche d'une surface de 2 473 m² livrable en août 2018. Le revenu annuel potentiel est de 233 k€ HT HC**. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



ACTIVITÉ

ZI du Buclay - Extension 38540 Heyrieux

1 060 m²

Situé au Sud-Est de l'agglomération lyonnaise, l'investissement porte sur l'extension d'un bâtiment d'activités existant, précédemment acquis par la SCPI, et loué à la société Jammet dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Le revenu locatif complémentaire annuel s'élève à 113 k€ HT HC**. Acquis pour 1,6 M€ AEM.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



BUREAUX

Kaufland, Schwabenheimer Weg 5 Bad Kreuznach - Allemagne

15 400 m²

Situé au sein d'une zone commerciale reconnue au Nord-Est de la ville, cet ensemble commercial bénéficie d'une très bonne visibilité. L'actif, restructuré en 2014/2015, développe une surface utile de 15 400 m² en R+1 avec 560 emplacements de parking extérieurs. Entièrement loué à l'enseigne Kaufland pour une durée résiduelle de 13 ans, il génère un revenu annuel de 1,9 M€ HT HC**. Acquis pour 41,3 M€ AEM*.

Acquis par la SCI LF Germany Retail, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par LF Europimmo (53,09 %), Europimmo Market (39,26 %), Multimmobilier 2 (10,20 %) et Épargne Foncière (2,45 %).



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

**HC : Hors Charge

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 2018 pour l'année fiscale 2019).

À compter du 1^{er} janvier 2018, la quote-part de produit financier versée sera soumise à un prélèvement libératoire global de 30 % dit « Flat tax ».

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 Francaise 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 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.

📍 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 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 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 % (96 %)	1,65 % (26,4 %)
22 ^e année	4 % (4 %)	1,60 % (1,6 %)
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 % (72,0 %)
Total	(100 %)	(100 %)

📍 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



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.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, 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.