

# LF EUROPIMMO

## SITUATION AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2016 – VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2017

### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

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

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### 📍 Marché des parts

Le volume important des capitaux collectés, ce 4<sup>e</sup> trimestre, atteint **40,9 millions d'euros** et a permis le retrait d'un nombre de parts élevés mais non réellement significatif en raison de mouvements effectués au sein de portefeuilles entre institutionnels. Les ressources nouvelles s'élevèrent ce trimestre à 30 millions d'euros qui ont permis de financer les 4 nouvelles opérations immobilières décrites ci-contre.

Au 31 décembre 2016, LF Europimmo capitalise **181 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	30 101
Souscriptions compensant les retraits	10 824
Parts en attente de retrait au 31/12/2016	-

#### 📅 Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du quatrième mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### 📍 Commentaire de gestion

En 2016, LF Europimmo a connu un beau succès commercial avec 120 millions d'euros de collecte nette. Les équipes de gestion française et allemande ont concentré leurs efforts à trouver les investissements correspondants. Ceux-ci ont bien été réalisés avec parfois quelques décalages dans la mise en œuvre.

Sur ce dernier trimestre votre SCPI a réalisé sa première acquisition aux Pays-Bas, en plein centre d'Amsterdam et louée à un unique locataire (Tom Tom). Un actif qui lui permet d'élargir sa diversification géographique

L'investissement à Allgäu en Allemagne (250 cottages situés dans un village de vacances exploité par Center Parcs) renforce quant à lui la diversification sectorielle de LF Europimmo.

Europimmo a également investi à Stuttgart et à Paris dans deux immeubles entièrement occupés par des locataires de 1<sup>er</sup> rang (Deutsch Bahn et Orange).

Avec à peine 456 m<sup>2</sup> de locaux vacants, LF Europimmo affiche un taux d'occupation physique de 98,7% et un taux d'occupation financier de 99,8%.

#### 📍 Informations conseil de surveillance

Pour les mois à venir, votre conseil de surveillance se réjouit de l'engouement des épargnants à souscrire de nouvelles parts augmentant ainsi les capitaux disponibles destinés à de nouveaux investissements. Il demeure, toutefois, particulièrement vigilant sur les délais de jouissance des parts de ces nouveaux associés. Aussi, la politique adoptée par votre société de gestion visera l'adéquation optimale entre les ressources disponibles et la mise en œuvre des acquisitions sélectionnées ; l'objectif étant d'obtenir une rémunération rapide des capitaux investis afin de ne pas impacter le résultat distribuable.

### CHIFFRES CLÉS

(au 31/12/2016)

Nombre d'associés	2 353
Nombre de parts	180 975
Capital social effectif	144 780 000 €
Variation depuis le 01/01/2016	95 963 200 €
Capitalisation	180 975 000 €
Prix de souscription*	1 000,00 €
Valeur de retrait	920,00 €
Valeur de réalisation	ND**
Valeur ISF 2017 préconisée	920,00 €

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

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

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2016</b>	<b>45,60 €</b>
- dont distribution des réserves	ND*
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2016</b>	<b>4,56 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 31/07/2016)	22,80 €
2 <sup>e</sup> semestre (versé le 31/01/2017)	22,80 €
- dont produits financiers	0,30 €
- après prélèvements sociaux	22,75 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	22,68 €

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

### L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

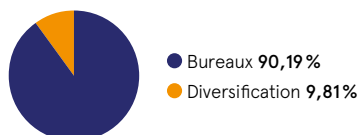
Acquisition par la SCI Netherlands Office de l'immeuble Hollandia à Amsterdam

- 9 947 m<sup>2</sup> de bureaux construits en 2007
- Loué en totalité à Tom Tom jusque mi-2023
- Prix de revient d'acquisition de 64,9 M€

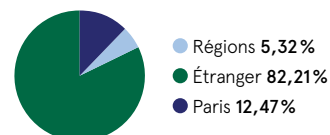


### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

#### ● Répartition sectorielle estimée



#### ● Répartition géographique estimée



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.lafra-francaise-group.com](http://www.lafra-francaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### @ Investissements en direct

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM HT	Rent. prévisionnelle	QP SCPI
BUR	91, boulevard Saint-Michel 75005 PARIS <a href="#">voir descriptif page 5</a>	7 276	65 362 376 €	4,55%	20,00%

### @ Investissements en Allemagne via la SCI Allgäu

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
BUR	Center Parcs - ALLGÄU <a href="#">voir descriptif ci-après</a>	27 500	11 400 000 €	6,23%

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient désormais 16% du capital de la SCI Allgäu.

### @ Investissement en Allemagne via la SCI LF Offenbach

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
BUR	Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART <a href="#">voir descriptif ci-après</a>	11 183	16 044 028 €	5,03%

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 35,19% du capital de la SCI LF Offenbach.

### @ Investissement en Hollande via la SCI LF Netherlands Office

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

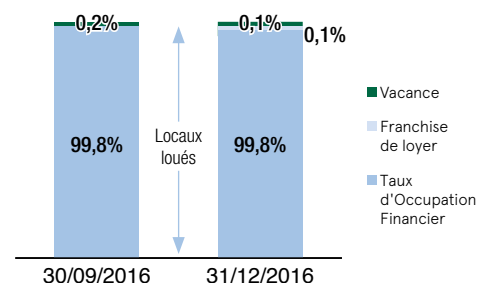
Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
BUR	Hollandia - Oosterdoksstraat 144 AMSTERDAM <a href="#">voir descriptif ci-après</a>	9 947	24 221 000 €	3,98%

À l'issue de cette augmentation de capital LF Europimmo détient 50% du capital de la SCI LF Netherlands Office.

### @ Arbitrages

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### Taux d'occupation financier (TOF)



### Taux d'occupation physique (TOP)

	30/09/2016	31/12/2016
Taux d'occupation Physique	98,2%	98,7%

### Situation locative au 31/12/2016

Nombre d'immeubles en direct	2
Nombre d'immeubles via des SCI	10
Surface en exploitation	34 637 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés au cours du trimestre des actifs détenus en direct	107 921 €
Évolution de la superficie vacante	- 74 m <sup>2</sup>
Solde de l'activité locative	- 74 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues vacantes	0 m <sup>2</sup>
Surfaces acquises vacantes	0 m <sup>2</sup>
Solde vacant en fin de période	456 m <sup>2</sup>



SCPI à Capital Variable

Date de création : 31/07/2014

N° de siren : 803 857 846 RCS Paris

## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire à compter du 07/07/2016 : 300 000 000 €

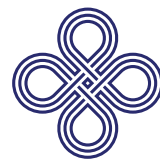
Visa AMF : SCPI n° 14-26 du 29/08/2014

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

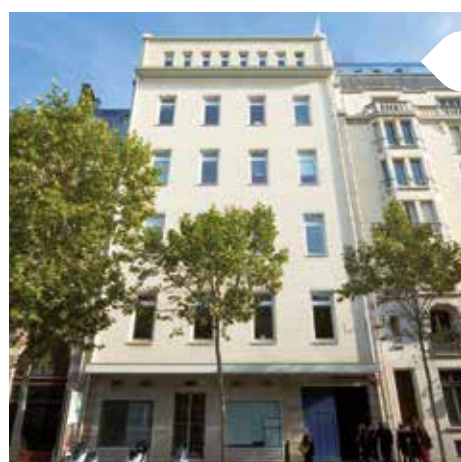
# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



## Swam - 2 rue des Canonniers et avenue Le Corbusier - 59000 Lille **5 956 m<sup>2</sup>**

Situé en face du centre commercial Euralille, l'ensemble immobilier est à équidistance des gares TGV Lille-Flandres et Lille-Europe. Ce programme urbain conçu par l'agence DE ALZUA + est développé par le promoteur NACARAT pour une livraison prévue en janvier 2019. L'actif certifié BREEAM Very Good comprend 5 956 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,7M€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7M€ AEM, il offre une rentabilité potentielle de 5,08%.

Détenu par : Épargne Foncière (100%)



## 91, boulevard St-Michel - 75005 Paris **7 276 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m<sup>2</sup> de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure. Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3M€ HT HC. Acquis pour 65,4M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,55%.

Détenu par : Épargne Foncière (60%) – Multimmobilier 2 (15%) – Pierre Privilège (5%) – LF Europimmo (20%)

## Saint-Ex Office - 42 Chemin de l'Espeissière 31000 Toulouse **3 850 m<sup>2</sup>**

À 5 minutes de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, l'immeuble est situé au sein de la zone Airbus à proximité de la Rocade. Conçu par le cabinet d'architecte Vigneu & Zilio, le projet est développé par Bouygues Immobilier pour une livraison prévue en Juillet 2018. Il représente une surface utile de 3 850 m<sup>2</sup> de bureaux certifiés HQE. Loué entièrement à IN SITU, le loyer annuel est de 659K€ HT HC. Acquis en VEFA pour 10,9M€ AEM, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,00%.

Détenu par Épargne Foncière (100%)



## Portefeuille Grand Frais Saint-Mitre-les-Remparts (13) et Bergerac (24) **3 846 m<sup>2</sup>**

Situé à Saint-Mitre-les-Remparts (13) et Bergerac (24), les deux actifs ouverts en 2008 sont implantés au sein de zones commerciales établies avec des enseignes nationales. Les deux commerces développent au total une surface utile de 3 846 m<sup>2</sup> dont 2 048 m<sup>2</sup> de surface de vente. Loués à Grand Frais, ils génèrent un revenu annuel de 463K€ HT HC. Acquis pour 7,7M€ AEM, ils offrent une rentabilité de 5,98%.

Détenu par Épargne Foncière (100%).



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



## **Voluto** **89 avenue Jean Jaurès** **92120 Montrouge**

**8 983 m<sup>2</sup>**

Situé à proximité de la Porte d'Orléans et de la Porte de Chatillon, l'immeuble s'intègre dans un secteur tertiaire établi avec notamment le Campus EverGreen du Crédit Agricole. Conçu par l'agence Haour Architectes et développé par Vinci Construction, l'opération représente 8 983 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en juin 2015. L'actif est loué en totalité par le Crédit Agricole pour un loyer annuel de 3M€ HT HC. Acquis pour 69M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,46%.

**Acquis par la SCI LF Voluto, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (60%) ; Multimmobilier 2 (25%) et l'OPCI Opsis Patrimoine (15%).**

## **Portefeuille Casino** **Paris & Nanterre**

**7 792 m<sup>2</sup>**

Situés dans trois quartiers résidentiels établis à Paris est dans le nouvel éco-quartier face à la gare Nanterre Université, ce portefeuille de 4 supermarchés est exploité sous les enseignes "Franprix" et "Supermarché Casino". Il développe une surface de vente de 7 792 m<sup>2</sup>. Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Acquis pour 45,8 M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,00%.

**Acquis par la SCI LF Paris Nanterre, dont le capital est détenu par : Eurofoncière 2 (20%) ; Épargne Foncière (60%) et Pierre Privilège (20%).**



## **24, avenue Hoche** **75008 Paris**

**1 328 m<sup>2</sup>**

Situé au sein du secteur "QCA Étoile", l'actif bénéficie d'un environnement immédiat tertiaire établi et prestigieux. L'acquisition des étages 5 à 9 permet de reconstituer la pleine propriété de cet actif dont Sélectinvest 1 détenait déjà les lots du RDC au 4<sup>e</sup> étage. Entièrement loué à 2 locataires, le loyer annuel est de 613 K€ HT HC. Acquis pour un montant de 16,7 M€ AEM, il offre une rentabilité de 3,69%.

**Détenu par Sélectinvest 1 (100%)**

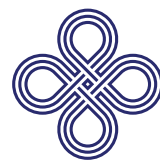
## **970-990, rue Eugène Avinée** **Parc Eurasanté - 59000 Lille**

**2 765 m<sup>2</sup>**

Situé au sein du Parc Eurasanté qui constitue le plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe, l'immeuble a été construit en 2013 par le promoteur Nacarat. L'acquisition porte sur les 3 niveaux de bureaux d'une superficie de 2 765 m<sup>2</sup> élevés sur un rez-de-chaussée de commerces. Loué entièrement à Covéa et à la Mutualité Française, l'actif génère un revenu annuel de 472 K€ HT HC. Acquis pour 7,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,47%.

**Détenu par Multimmobilier 2 (100%)**





## Grand Frais - 76, rue de la République 69120 Vaulx-en-Velin

**1 478 m<sup>2</sup>**

Situé sur une place du centre-ville au sein d'un quartier mixte résidentiel et commerce, cet actif ouvert en 2007 bénéficie d'une excellente visibilité. Il développe une surface utile de 1 478 m<sup>2</sup> dont 899 m<sup>2</sup> de surface de vente. Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 185 K€ HT HC. Acquis pour 3,0 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,21%.

Détenu par Eurofoncière 2 (100%)



## Urban Valley - 91300 Massy

**2 850 m<sup>2</sup>**

Situé au sein de la ZAC Massy Europe, le parc Urban Valley réalisé par Foncière Atland est facilement accessible depuis l'A10, à 23 km au sud de Paris, entre l'A86 et la Francilienne. La 1<sup>ère</sup> tranche du parc, correspondant au bâtiment ouest, est livrable au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. D'une surface de 2 850 m<sup>2</sup>, le bâtiment est divisible en 5 cellules selon un ratio moyen de 78 % des surfaces en activités et 22 % en bureaux. Le revenu annuel potentiel est de 299 K€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc, pour un montant de 4,0 M€ HT AEM, il offre une rentabilité potentielle de 6,80 % selon le taux d'occupation de l'actif à la livraison.

Détenu par LF Opportunité Immo (100%)

## Îlot K - ZAC des quais - 33270 Floirac

**3 754 m<sup>2</sup>**

Situé au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), en face du secteur Euratlantique, sur la rive droite, le parc d'activités réalisé par Redman bénéficie d'un accès rapide au centre-ville via la rocade. La 1<sup>ère</sup> tranche correspondant aux bâtiments A et B est livrable au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. D'une surface de 3 754 m<sup>2</sup>, il est divisible en 8 cellules selon un ratio moyen de 67 % des surfaces en activités et 33 % en bureaux. Le revenu annuel potentiel est de 333,5 K€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc, pour un montant de 4,2 M€ AEM, il offre une rentabilité potentielle de 7,80 % selon le taux d'occupation de l'actif à la livraison.

Détenu par LF Opportunité Immo (100%)



## Grand Frais 3, rue Daniel Mornet 55000 Verdun

**1 878 m<sup>2</sup>**

Situé dans la zone commerciale au sud de la ville, l'actif ouvert en 2007 est à proximité d'enseignes nationales. Il développe une surface utile de 1 878 m<sup>2</sup> dont 982 m<sup>2</sup> de surface de vente. Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 210 K€ HT HC. Acquis pour 3,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,39%.

Détenu par Europimmo Market (100%)



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *à l'étranger*



## Hollandia - Oosterdoksstraat 144 Amsterdam - Pays-Bas

**9 947 m<sup>2</sup>**

Situé dans le secteur "ODE", à 700 mètres de la Gare Central, l'immeuble s'inscrit dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville et qui accueille des entreprises de renom telles que Booking.com, Vodafone ou Indeed. Construit en 2007, l'actif développe une surface utile de 9 947 m<sup>2</sup> de bureaux en R+10. Entièrement loué à TomTom, le revenu annuel est de 2,6 M€ HT HC. Acquis pour 64,9 M€ AEM, il offre une rentabilité de 3,98%.

Acquis par la SCI LF Netherlands Office, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (30%) ; Multimobilier 2 (20%) et LF Europimmo (50%).

## Center Parcs - Allgäu - Allemagne

**27 500 m<sup>2</sup>**

Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants. L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m<sup>2</sup>) et 2 500 m<sup>2</sup> de spa et commerces livrables au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Acquis pour 99,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,23%.

Acquis par la SCI Allgäu, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (16%) ; Sélectinvest 1 (17%) ; Crédit Mutuel Pierre 1 (17%) ; Multimobilier 2 (10%) ; LF Europimmo (16%) ; OPCI Opsis Patrimoine (10%) et Investisseurs extérieurs (24%).



## Primavera - Breite strasse 47-53 Lübeck - Allemagne

**6 005 m<sup>2</sup>**

Situé dans la rue commerçante et piétonne au sein du centre historique, l'ensemble immobilier est à seulement 1 km de la station centrale. Construit en 1950 et partiellement restructuré en 2003 et 2014, l'actif développe une surface utile de 6 005 m<sup>2</sup> dont 4 173 m<sup>2</sup> de commerces, 817 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 015 m<sup>2</sup> d'habitation. Loué à 3 enseignes commerciales (dont H&M) et plusieurs particuliers, il génère un revenu annuel de 1,5 M€ HT HC. Acquis pour 37,2 M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,01%.

Acquis par la SCI LF Germany Retail, dont le capital est détenu par : Multimobilier 2 (20%) et Europimmo Market (80%).

## Porticon - Presselstr. 17 Stuttgart - Allemagne

**11 183 m<sup>2</sup>**

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de "Löwentorzentrum" abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m<sup>2</sup> de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Acquis pour 27,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 5,03%.

Acquis par la SCI LF Offenbach, dont le capital est détenu par : LF Europimmo (35,19%) et Pierre Privilège (4,35%).



### 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 résidants 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 2016 pour l'année fiscale 2017).

### VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@lafrancaise-group.com](mailto:produitsnominatifs@lafrancaise-group.com)

#### 📍 Traitement des souscriptions

**L'enregistrement des "bulletins de souscription"** est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

#### 📍 Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

**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 <a href="http://www.lafrancaise-group.com">www.lafrancaise-group.com</a> .
Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)	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" : <b>Les demandes de retrait</b> sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. • 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 résidants en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Durée de détention	Taux d'abattement	
	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%	1,65%
22 <sup>e</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9%

#### 📍 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 (Juil-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

## 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 capitalisation de l'année précédente, tel que défini dans les statuts.
- **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.