



# LF EUROPIMMO

## SITUATION AU 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

### 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 et l'Irlande. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locaux profonds.

#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014  
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris  
Durée : 99 ans  
Capital maximum statutaire : 1 000 000 000 €  
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



### Chiffres clés (au 30/06/2018)

Nombre d'associés	5 293
Nombre de parts	437 249
Capital social effectif	349 799 200 €
Variation depuis le 01/01/2018	51 082 400 €
Capitalisation	443 807 735 €
Prix de souscription*	1 015,00 €
Valeur de retrait	933,80 €
Valeur de réalisation	882,84 €
Valeur IFI 2018 préconisée résidents français**	866,04 €
Valeur IFI 2018 non résidents français***	294,29 €

#### Situation d'endettement

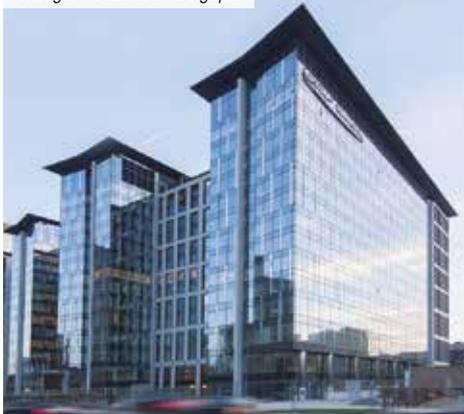
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %
Dettes et engagements au 30/06/2018	24,99 %

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

\*\* Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

\*\*\* Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Starlight – Bruxelles – Belgique



### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Marché des parts

Le volume, toujours significatif, des capitaux collectés, ce 2<sup>e</sup> trimestre, atteint **30,4 millions d'euros** et confirme l'attrait de la SCPI auprès des investisseurs épargnants. Ces nouvelles ressources ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 158 parts et de dégager de nouvelles ressources pouvant contribuer au financement des projets d'investissement en Europe, actuellement en cours d'étude. Au 30 juin 2018, aucune part n'est en attente de retrait et LF Europimmo capitalise **443,8 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	29 772
Souscriptions compensant les retraits	158
Parts en attente de retrait au 30/06/2018	-

#### Décali de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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.

#### Information assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 41,6 %, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 98 % des voix présentes et représentées. Les échanges ont permis de rappeler les modalités fiscales afférentes aux revenus d'origine étrangère et, au-delà de l'Allemagne, l'évolution des marchés européens dont principalement des villes comme Amsterdam, Bruxelles, Dublin voire Londres qui retiennent plus particulièrement l'attention. Il a été mentionné la pression exercée sur les rendements des opérations due à l'afflux des capitaux disponibles à investir dans les principales métropoles régionales germaniques et l'évolution du niveau des valeurs locatives en forte hausse. Dans ces conditions, la présence directe de votre société de gestion implantée à Francfort est un atout compétitif avéré.

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2017</b>	<b>42,60 €</b>
- dont distribution des réserves	13,80 %
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2017</b>	<b>4,22 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2018)	10,65 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2018)	10,65 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	1,05 €
- après prélèvements sociaux	10,47 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,34 €

#### Variation du prix de part 2017

1,5 %

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.**

Cours du Midi – Lyon (69)



Porsche Mittlerer Pfad – Stuttgart – Allemagne



Ont été désignés membres de votre Conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans : G. Baudiffier, J.L. Bronsart, Ph. Deschamps, D. Georges, F. Rincheval, C. Chaduc, M. Cattin, F. Goubard, Ph. Meunier, F. Tellarini. ACM Conseil, et North Europe Life Luxembourg.

#### Commentaire de gestion

Le succès commercial de LF Europimmo est une nouvelle fois au rendez-vous ce trimestre avec plus de 30 millions de collecte nette.

Un actif commercial est en cours d'acquisition en Allemagne pour une signature prévue au 3<sup>e</sup> trimestre et deux autres opérations également Outre-Rhin sont en négociation.

L'activité locative du trimestre s'est concentrée sur deux actifs en Allemagne, à Hambourg et Berlin (voir ci-contre) où la forte demande de bureaux pousse les loyers à la hausse et permet une revalorisation significative des revenus des immeubles. Aucune libération significative n'est enregistrée ce trimestre. Le taux d'occupation physique reste stable à 96,8 % (vs 96,7 % le trimestre précédent).

Le taux d'occupation financier s'affiche en hausse à 95,2 % (vs 94,0 %), votre SCPI ayant enregistré une baisse significative des franchises ce trimestre qui ne représentent plus que 0,8 % du taux d'occupation financier.

Informations destinées aux personnes physiques ayant leur domicile fiscal en France :

Les revenus fonciers de source étrangère issus de vos parts de la SCPI LF Europimmo, vous permettent de bénéficier d'un crédit d'impôt applicable sur le montant de **vos imposition** et de **vos prélèvements sociaux**. Vous recevrez au cours des prochaines semaines votre avis d'imposition et nous vous invitons à vérifier que vos revenus fonciers de source étrangère n'ont pas été assujettis aux prélèvements sociaux. Le cas échéant, vous devez prendre contact avec les services des impôts afin d'obtenir un avis rectificatif.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface relouée QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	Location	652	49,02%
BUR	Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	Location	201	39,99%

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



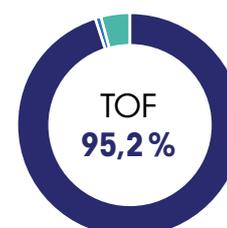
Type	Adresse	Surface vacante QP (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Hub 4, place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 004	20%
BUR	Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	1 150	39,99%
BUR	2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	61	49,02%
BUR	Cityscope 3, rue Franklin - 93000 MONTREUIL	427	20,00%
COM	Primavera Breite strasse 47-53 D 23552 LUBECK	166	54,86%

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

La SCPI n'a enregistré aucun investissement et aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2018



LOCAUX OCCUPÉS	Taux d'Occupation Financier
95,2%	Taux d'Occupation Financier
0,8%	Sous franchise
LOCAUX VACANTS	
0,0%	Sous promesse de vente
0,0%	Travaux en reconstruction
4,0%	En recherche de locataires

TOF au 31/03/2018

94,0%

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2018

96,7%

30/06/2018

96,8%

### SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2018

Nombre d'immeubles en direct

5

Nombre d'immeubles via des SCI

19

Surface en exploitation

107 057 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

471 424 €

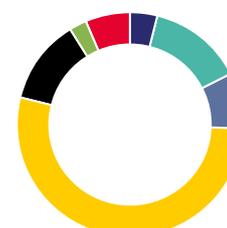
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



88,17%	Bureaux
8,60%	Commerces
3,23%	Résidences gérées

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



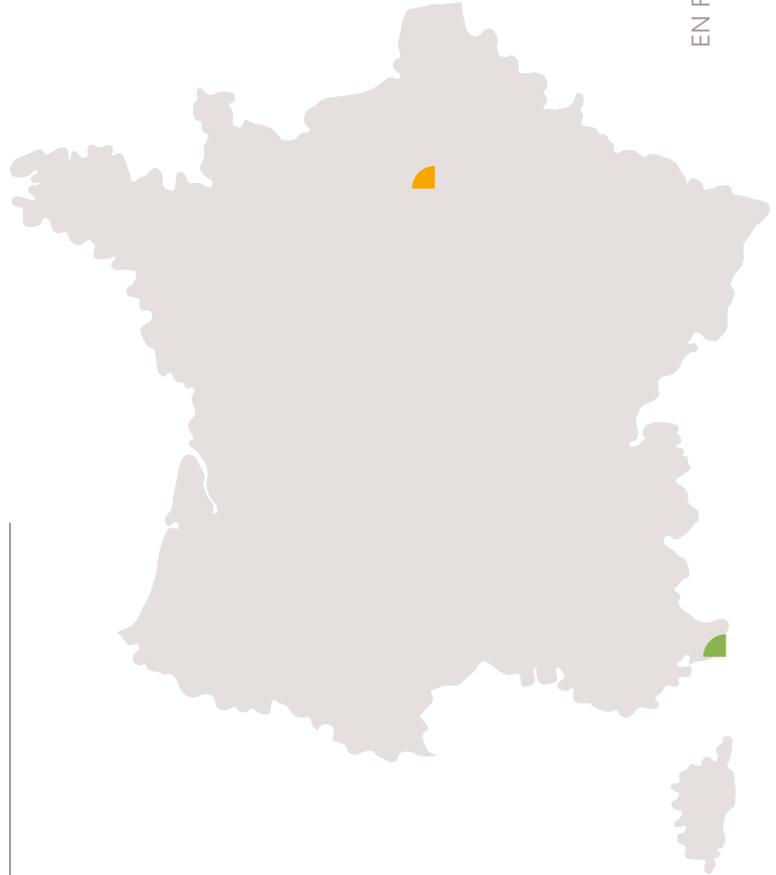
4,14%	Paris
13,40%	Île-de-France
8,04%	Régions
53,38%	Allemagne
12,31%	Belgique
2,57%	Irlande
6,16%	Pays-Bas



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



EN FRANCE



## CARREFOUR MARKET 63, boulevard Gorbella NICE (06)

**6 272 m<sup>2</sup>**

Située sur l'une des principales artères du nord de Nice, cette galerie commerciale, acquise en VEFA développe une surface utile de 6 272 m<sup>2</sup>. Cet ensemble comprend un supermarché Carrefour Market ainsi que 6 boutiques de services de proximité. Loué à 100 %, il génèrera un revenu annuel de 1 270 000 euros. La livraison est prévue en octobre 2020. Cet actif a été acquis pour 29,5M€ AEM\*.



Détenu par Épargne Foncière à 100 %.

## 4-16, RUE GAY LUSSAC Tranches 1 et 2 MITRY-MORY (77)

**5 988 m<sup>2</sup>**

Situé dans la zone industrielle « Mity-Compans » et à proximité de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, ce parc d'activités développera 3 tranches d'une surface totale de 8 960 m<sup>2</sup>. Cette acquisition en VEFA porte sur les 2 premières tranches soit 5 988 m<sup>2</sup>. Loué à 47 %, cet ensemble génèrera un revenu potentiel de 477 K€. La livraison de la première tranche est prévue en septembre 2018 et la suivante au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. Cet actif a été acquis pour 6,35 M€ AEM\*.



Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.

\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



# 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. 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 sur les 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'ajoute 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.

Les contribuables y ayant intérêt 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 de prélèvement est toutefois abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017).

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 célibataires, divorcés ou veufs) 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 :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvement 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%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

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

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-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

### Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

**Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.**

## RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital :** la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier :** comme tout investissement, l'immobilier présente des risques: risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (1) par la fiscalité appliquée

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que :

**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

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.

**Fiscalité :** le rendement de la SCPI pourra être impacté 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. Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et 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.

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.

## 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.

**LOI INFORMATIQUE ET LIBERTÉS / 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.

Veillez 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. Pour exercer ces droits, vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante : Direction de la clientèle du Groupe La Française - 128, bd Raspail - Paris 75006. Pour plus d'informations, veuillez lire notre politique de confidentialité accessible sur le lien suivant : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/>

*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 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 comptes 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 actualisé 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.



LA FRANÇAISE

# Document d'informations clés

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Produit : LF EUROPIMMO

Code LEI : 969500QI7AUUY4Z7JT55

Initiateur : La Française Real Estate Managers, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com). Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations

Date de production du document d'informations clés : 01/01/2018

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) d'entreprise à capital variable.

Objectifs et moyens employés pour les atteindre : La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé principalement d'actifs de commerces et de bureaux et accessoirement d'actifs résidentiels, logistiques ou hôteliers, d'emplacements de parking, situés en Europe. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, à hauteur de 30 % maximum de la valeur d'acquisition de ses actifs.

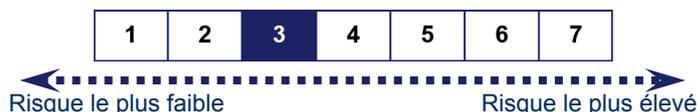
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person (<https://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf> )

Date d'échéance du Produit : 30 juillet 2113

Détail des prestations d'assurance offertes : non applicable

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

### Indicateur de risque



L'indicateur synthétique de risque suppose une détention du produit supérieure aux 9 ans recommandés. L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part à satisfaire une demande de rachat. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne.

Risque de liquidité matériellement pertinent : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts. Le porteur risque de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant qu'il percevra.

La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

Autres risques : Risque de perte en capital : montant du capital non garanti. Risque de gestion discrétionnaire. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

### Scenarios de performances

Scénarios		1 an	5 ans	9 ans
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9063	8815	8652
	Rendement annuel moyen	-9.37%	-2.37%	-1.50%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9549	11033	12847
	Rendement annuel moyen	-4.51%	2.07%	3.16%
Scénario modéré	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9597	11215	13146
	Rendement annuel moyen	-4.03%	2.43%	3.50%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9695	11463	13525
	Rendement annuel moyen	-3.05%	2.93%	3.92%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10,000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur.

Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

### Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

La Française Real Estate Managers est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres.

### Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10,000 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps : Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement: 10000€	Si vous sortez avant 1 an	Si vous sortez avant 5 ans	Si vous sortez avant 9 ans
Scénarios:			
Coûts totaux	1911	6357	10802
Réduction du rendement	19.11%	12.71%	12.00%

#### Composition des coûts :

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an:

Coûts non récurrents	Coûts d'entrée	0.89%	L'incidence des coûts d'entrée (commission de souscription), n'incluant pas les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0.00%	Absence de coûts de sortie lorsque vous sortez de votre investissement à échéance
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	10.67%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	0.44%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0,00 %	Absence d'incidence des commissions liées aux résultats sur le rendement
	Commissions d'intéressement	0.00%	Absence d'incidence des commissions d'intéressement sur le rendement

Ces coûts n'incluent pas les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères, ...) qui représentent 8.05 % des loyers ( soit 0.24% de la capitalisation à la valeur de retrait, ci-dessus).

Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.

### Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans.

Informations sur les conséquences d'une sortie avant l'échéance ou la fin de la période de détention recommandée : se reporter au paragraphe "modalités de retrait" de la Note d'information.

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (<https://www.la-francaise.com/index.php>)

### Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin trimestriel et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).

Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à [balscpn@lafrancaise-group.com](mailto:balscpn@lafrancaise-group.com).