LF EUROPIMMO

Situation au 1er trimestre 2022 / Validité 2e trimestre 2022

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg et plus récemment le Royaume-Uni. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 31/07/2014
N° de siren : 803 857 846 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 19-18 du 20 août 2019.
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 31/03/2022)

Nombre d'associés	**12 135**
Nombre de parts	**993 781**
Capital social effectif	**795 024 800 €**
Variation depuis le 01/01/2022	**+25 528 800 €**
Capitalisation	**1 038 501 145 €**
Prix de souscription*	**1 045,00 €**
Valeur de retrait	**961,40 €**
Valeur de réalisation**	**987,52 €**
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	**886,48 €**
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents***	**137,91 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**35 % / 30 %**
Réel au 31/03/2022	**22,72 % / 22,72 %**

** Dont commisssion de souscription égale à 9,6 % TTC soit 100,32 € 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.*


Gilbert House – Bristol – Royaume-Uni

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours de ce 1er trimestre 2021, les souscriptions enregistrées ont atteint **37,8 millions d'euros.** Les retraits limités à 4 308 parts représentent 4,5 millions d'euros ; le solde de 33,3 millions d'euros a permis de financer l'acquisition décrite ci-contre.
Au 31 mars 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La capitalisation de LF Europimmo a atteint **1,0 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	31 911
Souscriptions compensant les retraits	4 308
Parts en attente de retrait au 31/03/2022	-

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 6e 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 conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **jeudi 16 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6e.
La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2021 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.** Une novation à partir de cette année, **la possibilité de recourir au vote électronique :** vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.
Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 8 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2021 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.
Le conseil a pris connaissance avec satisfaction d'un nouvel investissement réalisé à Bristol (UK) qui vient renforcer l'implantation outre-Manche de la SCPI et accroître sa diversification géographique alors que la collecte reste importante.
La valeur de reconstitution de la part s'établit à 1 149,62 euros, en hausse de 4,42 % par rapport au 31/12/2020, principalement grâce à la notable progression des valeurs d'expertise (+5,14 % à périmètre constant). Le prix de souscription de la part reste inchangé à 1 045 euros.

Commentaire de gestion

Créée en 2014, la SCPI LF Europimmo s'est aujourd'hui imposée parmi les SCPI européennes les plus importantes du marché. Elle connaît un grand succès commercial avec une collecte importante en 2021 qui se confirme en ce début d'année 2022 avec près de 40 millions d'euros de collecte brute enregistrés au 1er trimestre.
Ces nouveaux capitaux ont permis à la SCPI de réaliser son premier investissement de l'année au Royaume-Uni à Bristol : le Gilbert House, composé de deux actifs mitoyens situés dans le centre-ville loué à 3 locataires (voir page 5).
Ce trimestre a été marqué par la libération des locaux du Boulevard Saint Michel à Paris (75005) par Orange. Cet immeuble, idéalement situé, va bénéficier d'une importante restructuration.
Au 31 mars 2022, LF Europimmo affiche un bilan locatif négatif. Le taux d'occupation physique est donc en retrait à 94,1 % (vs. 94,9 % le trimestre précédent) ; le taux d'occupation financier (méthode ASPIM) affiche également une légère baisse à 95,6 % (vs. 96,1 % au trimestre précédent).
Les comptes prévisionnels de l'année 2022 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2021 avec un acompte trimestriel par part de 10,50 euros. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2022.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2021	
Distribution	42,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)*	4,02 %
- dont revenus non récurrents	4,31 %
Distribution brute avec fiscalité	43,86 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM)**	4,20 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM)***	8,66 %

Distribution 2022	
1er trimestre (versé le 30/04/2022)	10,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,39 €
- après prélèvements sociaux	10,43 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,38 €

Variation du prix de part 2021	TRI 5 ans	TRI 7 ans
0,00 %	3,50 %	3,83 %

** Rappel : le TDVM est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ; (ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
**** Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global immobilier est la somme :*
(i) du taux de distribution de l'année N ; (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

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


2-6 Ulmer Strasse – Stuttgart – Allemagne


2 Semple Street – Edimbourg – Écosse

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*Koivistokade 60-82 AMSTERDAM - PAYS-BAS*	Location	4 811	641	50 %
BUR	Le Colombo *6 avenue Georges Pompidou 31130 BALMA*	Location	7 864	330	50 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS*	6 306	6 306	20 %
BUR	Le Colombo *6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA*	7 864	1 607	50 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **14 669 m²**

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*Elisabethstraße 65 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	8 695	8 695	49,02 %
BUR	Campus 53 - *Ferdinand Happ Straße 53 FRANKFURT AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 730	6 730	49,02 %
BUR	Cours du Midi *10-10 bis Cours de Verdun - 69002 LYON*	6 054	1 344	100 %
BUR	*2 semple Street EDINBURGH - ROYAUME-UNI*	4 218	682	100 %
BUR	Le Colombo *6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA*	7 864	2 037	50 %

RESTRUCTURATION EN COURS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS*	6 306	6 306	20 %

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 au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR / COM	Gilbert House - *41 Corn Street - BRISTOL - ROYAUME-UNI* (Voir descriptif page 5)	3 478	26 799 288 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 100 % du capital de la SCI LF UK Office.

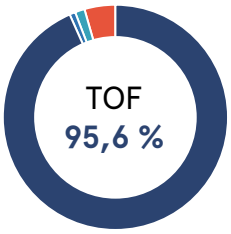
Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM - voir page 4

31/03/2022



TOF =
- 94,0 % Locaux occupés
- 0,6 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,0 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 4,4 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2021	31/03/2022
94,9 %	94,1 %

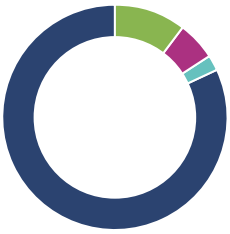
SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2022

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
6	42
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du trimestre**
246 677 m²	869 688 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

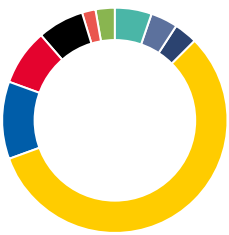
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 81,73 % Bureaux
- 10,54 % Commerces
- 5,48 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 2,25 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **12,56 % France**
- 5,43 % Île-de-France
- 4,00 % Régions
- 3,13 % Paris
- **87,44 % Europe**
- 57,16 % Allemagne
- 10,92 % Gde-Bretagne
- 8,05 % Pays-Bas
- 6,66 % Belgique
- 2,06 % Luxembourg
- 2,59 % Irlande

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.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

ÉDITO

Chers associés,

Après le bilan immobilier et financier très satisfaisant enregistré par nos SCPI en 2021, l'année 2022 a commencé sous de bons augures : détente sur le front des mesures sanitaires, fort rebond économique et un marché immobilier toujours attractif avec notamment un secteur locatif qui s'est bien redressé. Pour La Française REM, le premier trimestre 2022 est à titre d'illustration le trimestre sur lequel la société de gestion a réalisé une des plus importantes collectes, avec plus de 500 M€ de nouveaux capitaux collectés pour l'ensemble de nos SCPI en commercialisation.

Malheureusement, ce premier trimestre 2022 restera également marqué par l'invasion militaire russe en Ukraine. Cette crise violente, au-delà du drame humain qu'elle provoque, entraînera des conséquences politiques, économiques et commerciales qui impacteront l'Europe.

Quelles pourraient en être les conséquences pour la gestion de nos SCPI ?
Le principal facteur que nous anticipons est d'être confrontés au cours des prochains trimestres à la hausse de l'inflation, en importance et en durée, cela notamment du fait de l'envolée des coûts de l'énergie et des matières premières.
Rappelons à ce sujet que les investissements immobiliers présentent l'avantage de reposer sur des baux et des revenus locatifs indexés sur des indices intégrant ces paramètres d'inflation. Les locataires verront donc augmenter leurs loyers, ainsi que certaines de leurs charges immobilières. Nos équipes d'asset management seront bien entendu attentives à ce que ces hausses puissent être supportées durablement par vos locataires.

Le coût des travaux sur les patrimoines immobiliers devrait également augmenter mais les SCPI ont constitué, par anticipation, des réserves pour financer leurs plans de travaux à moyen terme, et négocié des prix fermes sur les programmes de travaux en cours. Ces mesures nous permettront de poursuivre notre gestion active des portefeuilles.

Enfin, les taux de financement bancaire ont commencé à s'apprécier, et emprunter coûtera donc plus cher. Mais là encore nos SCPI sont bien préparées puisqu'elles avaient d'ores et déjà mis en place leur programme de financement long terme, entièrement à taux fixes, et ce avant que les taux ne remontent.

Nos SCPI abordent donc les prochains trimestres avec de bons paramètres de gestion et constitueront un placement d'épargne recherché, puisqu'indexé sur l'inflation.
Nous considérons que ces crises successives renforcent tendanciellement la polarisation des marchés immobiliers. Nous devrons être encore plus sélectifs sur nos prochains investissements : immeubles récents, sécurisés d'un point de vue locatif, efficients énergétiquement, adaptés aux derniers usages locatifs et, par opposition, rester à l'écart ou céder les actifs ne présentant pas ces caractéristiques.

Nous vous renouvelons nos remerciements pour votre confiance et vous prions d'agréer, chers associés, nos sincères salutations.

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

L'AMF, les sociétés de gestion et les associations professionnelles lancent un appel commun à la plus grande vigilance des épargnants face à la recrudescence des cas de fraude par escroquerie :

- Fraude à la souscription par usurpation du nom de société de gestion, de produits financiers
- Fraude au rachat par la collecte de données personnelles et financières des associés

Si ces phénomènes ne sont pas nouveaux, ils se sont sophistiqués aussi nous appelons à être vigilant et vous sensibilisons à la multiplication des escroqueries en ligne.

Pour en savoir plus et identifier les bons réflexes pour vous protéger, téléchargez la communication : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/communiquespresse/FR/2022/CPLuttecontrelesarnaquesfinancieresetlesusurpations.pdf

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.

Et en cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60.

Quelques liens utiles :

- Listes noires et mises en garde : https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/proteger-son-epargne/listes-noires-et-mises-en-garde
- Vérifier une autorisation : https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/proteger-son-epargne/faire-les-verifications
- L'Autorité des marchés financiers appelle les épargnants à la plus grande vigilance face à la recrudescence des cas d'usurpation : https://www.amf-france.org/fr/actualites-publications/communiques/communiques-de-lamf/lautorite-des-marches-financiers-appelle-les-epargnants-la-plus-grande-vigilance-face-la
- Application AMF Protect Épargne : https://protectepargne.amf-france.org/

NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Indicateurs que vous retrouverez dans les bulletins trimestriels de chaque SCPI.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : www.aspim.fr

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) est la division :

- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Exemple : pour la SCPI Épargne Foncière, le TDVM 2021 est de :

36,36 € / 827 € = 4,40 %

APRÈS

Le taux de distribution d'une SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :

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

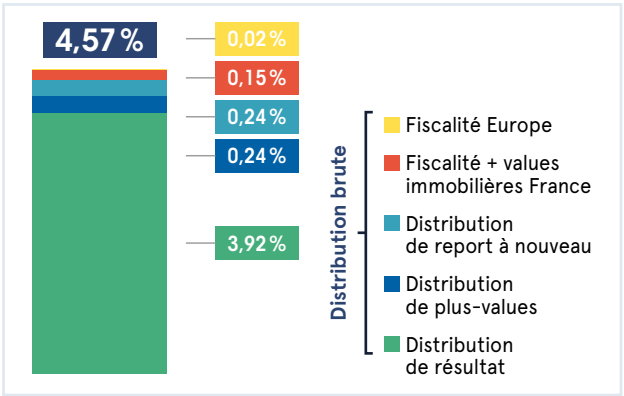
par :

- **le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.**

Exemple : pour la SCPI Épargne Foncière, le TDVM de 4,40 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à :

37,83 € / 827 € = 4,57 %

	Par part en €
Distribution (A)	**36,36**
dont distribution de résultat	32,42
dont distribution de plus-values	1,98
dont distribution de report à nouveau	1,96
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,47**
dont fiscalité Europe	0,20
dont fiscalité + values immobilières France	1,27
Distribution brute (A+B)	**37,83**



NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Exemple : le rendement global immobilier de la SCPI Épargne Foncière pour l'année 2021 est donc de :

4,57 % + 1,10 % = 5,67 %

ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

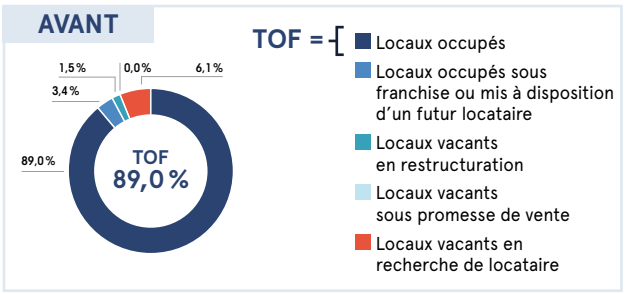
- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par :
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

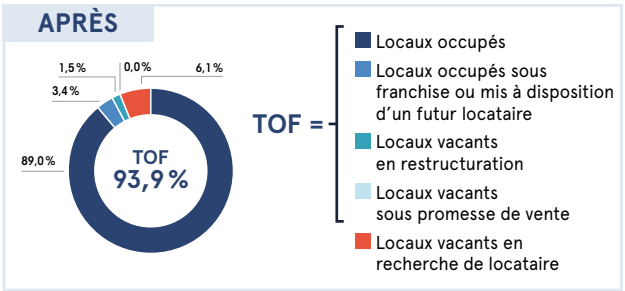
Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

- Les locaux sous franchise de loyer ;
- Les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- Les locaux vacants sous promesse de vente ;
- Les locaux faisant l'objet d'une restructuration ;

(Les immeubles vacants en cours de restructuration vous seront désormais présentés dans le rubrique « activité locative » de chaque SCPI).

Exemple : pour la SCPI Épargne Foncière, le TOF au 31/03/2022 de 89,0 % est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **93,9 %.**





L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

BRISTOL – ROYAUME-UNI
Gilbert House

Il s'agit de l'acquisition de deux actifs mitoyens situés dans le centre-ville de Bristol composés de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée, le Gilbert House, bâtiment de style Art Déco d'environ 1 200 m² en R+5 et le 41 Corn Street d'environ 2 200 m² en R+6. Rénovés en 2020 et 2021, les deux immeubles offrent chacun des locaux de qualité avec terrasses et local à vélos. Les deux actifs disposent d'un label énergétique performant. Loués à 3 locataires.

Surface : 3 478 m²
Montant de l'acquisition : 26 511 600 € AEM *
Signature : 04/02/2022
Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/03/2022 est détenu à 100 % par LF Europimmo.



BUREAUX COMMERCES







* 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 et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.
Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.
Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8%.
Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000€ (contribuable 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 assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	**Impôt sur le revenu**	**Prélèvements sociaux**
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6e à la 21e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22e année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23e à la 30e année	-	9% (72,0%)
Total	**(100%)**	**(100%)**

VOS PARTS DE SCPI

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

Traitement des souscriptions

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

Délai de jouissance

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

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values…) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e 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.

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

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 liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

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

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

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

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

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

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

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

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

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

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : ***http://lfgrou.pe/usperson***

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, …) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet **https://www.lfgrou.pe/clients** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien **http://lfgrou.pe/digital** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

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 (NOUVELLE RÉGLEMENTATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.