LF EUROPIMMO

Situation au 4e trimestre 2022 / Validité 1er trimestre 2023

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 dans des marchés locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

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

Chiffres clés (au 31/12/2022)

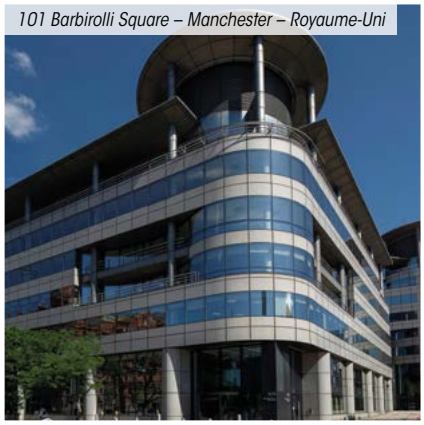
Nombre d'associés	**13 760**
Nombre de parts	**1 080 665**
Capital social effectif	**864 532 000 €**
Variation depuis le 01/01/2022	**+95 036 000 €**
Capitalisation	**1 129 294 925 €**
Prix de souscription*	**1 045,00 €**
Valeur de retrait	**961,40 €**
Valeur de réalisation**	**ND**
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	**ND**
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents**	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**35 % / 30 %**
Réel au 31/12/2022	**19,53 % / 19,53 %**

** Dont commisssion de souscription égale à 9,6 % TTC soit 100,32 € TTC.*
*** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.*

101 Barbirolli Square – Manchester – Royaume-Uni



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Au cours de ce 4e trimestre 2022, les souscriptions enregistrées ont atteint **35,7 millions d'euros.** Les retraits de 9 271 parts représentent 9,7 millions d'euros ; le solde de 26,0 millions d'euros a permis de financer les acquisitions décrites ci-contre.
Au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait. La capitalisation de LF Europimmo a atteint **1,1 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	24 886
Souscriptions compensant les retraits	9 271
Parts en attente de retrait au 31/12/2022	-

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.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 14 décembre dernier au siège de la société de gestion.
Ses membres ont été informés des deux derniers investissements en bureaux réalisés à Anvers (Belgique) et Manchester (Royaume-Uni). Le conseil continue à être vigilant sur les enjeux locatifs en Allemagne. Il a ensuite pris connaissance de l'atterrissage des comptes 2022 et du budget 2023 qui permettent de confirmer le taux de distribution de 4,02 % pour l'année écoulée, dont une forte contribution des plus-values dans l'acompte versé pour le 4e trimestre, et de le maintenir pour 2023.
En fin d'exercice, la valeur de réalisation devrait connaître un repli de plus de 6 %, principalement lié à la baisse sensible des valeurs d'expertise au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, sans affecter toutefois la valeur de la part.

Commentaire de gestion

LF Europimmo enregistre en 2022 un montant de collecte nette de 124 millions d'euros. La SCPI a donc poursuivi ses investissements en Europe avec 6 acquisitions réalisées sur l'année pour 140,6 millions d'euros, dont 2 sur ce 4e trimestre à Anvers en Belgique et à Manchester au Royaume-Uni (voir ci-contre).
La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à 19,53 % au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.
Ce trimestre, votre SCPI a réalisé ses premiers arbitrages avec la cession de l'immeuble du Boulevard Saint-Michel à Paris 5e (75) pour 16,2 millions d'euros, permettant de dégager des plus-values distribuables. Elle a également cédé les parts qu'elle détenait dans le fonds d'investissement belge propriétaire du siège de Engie, boulevard Simon Bolivar à Bruxelles, pour 60,6 millions d'euros, soit un prix net vendeur de 24,5 millions d'euros après remboursement du prêt.
L'activité locative au 4e trimestre affiche un solde négatif en raison du départ de Porsche à Stuttgart en Allemagne. Ce dernier actif, qui bénéficie d'une indemnité locative jusqu'en juin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation.
Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 89,5 % (vs. 94,6 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier se maintient à 96,0 % (vs. 95,6 % au 3e trimestre) en raison des garanties et indemnités locatives.
Le résultat 2022 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **10,50 € par part, dont 4,20 € de plus-value.** Le montant de vos acomptes distribués en 2022 s'élève à **42,00 €**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.
Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Europimmo atteint **4,32 %.**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	42,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) (1)	4,02 %
- dont distribution des réserves	ND (4)
Distribution brute avec fiscalité	45,11 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) (2)	4,32 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) (3)	ND (4)

Distribution 2022	
1er trimestre (versé le 30/04/2022)	10,50 €
2e trimestre (versé le 28/07/2022)	10,50 €
3e trimestre (versé le 28/10/2022)	10,50 €
4e trimestre (versé le 30/01/2023)	10,50 €
- dont plus-value (5)	4,20 €
- dont produits financiers	0,45 €
- après prélèvements sociaux	10,43 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	10,37 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 7 ans
0,00 %	3,15 %	3,78 %

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

(1) Le TDVM est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(2) 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(3) Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(4) Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.
(5) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

Rocaille – Anvers – Belgique



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne



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	Le Colombo *6 avenue Georges Pompidou* *31130 BALMA*	Location	7 864	1 607	50 %
BUR	Cours du Midi *10-10 bis cours de Verdun - 69002 LYON*	Location	5 948	540	100 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	49,02 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
28 085 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	49,02 %
BUR	*Elisabethstraße 65* *DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	8 695	8 581	49,02 %
BUR	Campus 53 *Ferdinand Happ Straße 53* *FRANCFORT-SUR-LE-MAIN - ALLEMAGNE*	6 730	6 730	49,02 %
BUR	*90 Bartholomew close* *LONDRES - ROYAUME-UNI*	2 873	1 030	80,24 %
BUR	C-Hive *Mechelsesteenweg 176 / 180 - ANVERS - BELGIQUE*	5 521	1 508	100 %
BUR	Laimer Atrium *Landsberger Straße 314 - MUNICH - ALLEMAGNE*	14 185	1 474	49,02 %
BUR	Cours du Midi *10-10 bis, Cours de Verdun - 69002 LYON*	5 948	698	100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en Belgique via le FIIS D-Square Real Estate

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital du FIIS D-Square Real Estate qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Rocaille - *Mechelsesteenweg 176 - ANVERS - BELGIQUE* (Voir descriptif page 4)	7 589	21 608 494 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 100 % du capital du FIIS D-Square Real Estate.

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	*101 Barbirolli Square - MANCHESTER - ROYAUME-UNI* (Voir descriptif page 4)	8 161	53 723 405 €

À l'issue de cette augmentation de capital, LF Europimmo détient 80,24 % du capital de la SCI LF UK Office.

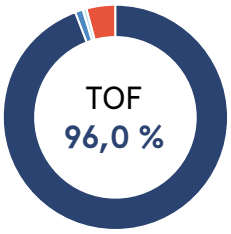
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS*	6 306	100 %	81 025 920 €	20 %
BUR	*Boulevard Simon Bolivar 34 North et Boulevard Simon Bolivar 34 Star - BRUXELLES - BELGIQUE*	76 956	0 %	60 615 400 €	15,23 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

31/12/2022



TOF =

94,2 %	Locaux occupés
1,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,8 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2022	31/12/2022
94,6 %	89,5 %

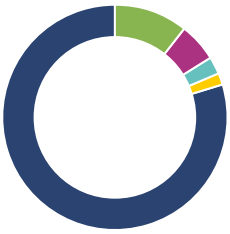
SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2022

Nombre d'immeubles en direct **5**	Nombre d'immeubles via des SCI **47**
Surface en exploitation **266 325 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **906 631 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

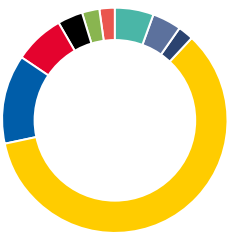
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



79,61 %	Bureaux
10,65 %	Commerces
5,66 %	Hôtels, tourisme et loisirs
2,34 %	Santé et éducation
1,74 %	Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



12,00 %	**France**
5,65 %	Île-de-France
4,10 %	Régions
2,25 %	Paris
88,00 %	**Europe**
59,85 %	Allemagne
12,80 %	Gde-Bretagne
7,25 %	Pays-Bas
3,63 %	Belgique
2,30 %	Irlande
2,17 %	Luxembourg

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

Cher(e)s Associé(e)s,

Au cours d'une année 2022 contrastée, marquée par l'apparition de tensions géopolitiques et macro-économiques, l'immobilier et la pierre papier en particulier, sont restés au cœur des stratégies d'investissement des particuliers, des conseillers et des assureurs. Les niveaux de distributions offerts aux investisseurs et l'indexation des loyers des baux commerciaux ont constitué des arguments forts en cette période de retour de l'inflation et ont porté à un très haut niveau la collecte des SCPI. Dans cet environnement, la Française REM a confirmé sa place de leader du marché au travers d'une large gamme de SCPI : thématiques ou diversifiées, patrimoniales et performantes.

Les distributions annoncées début 2022 ont été respectées pour l'ensemble de nos SCPI et les niveaux des réserves ont été préservés à des valeurs parfois élevées, grâce notamment au doublement des volumes d'actifs cédés en 2022 qui ont généré des plus-values significatives sur les fonds. Sur le plan locatif, les taux d'occupation des portefeuilles immobiliers ont globalement bien résisté : nos équipes d'asset management sont restées à l'écoute de nos locataires pour les accompagner au mieux et ont notamment déployé une nouvelle offre de baux flexibles et de services prénégociés qui ont rencontré un très bon accueil de la part des occupants de vos patrimoines (https://wellcome.la-francaise.com/).

Ces bons résultats d'exploitation et notre politique conservatrice de valorisation ont contribué à la bonne tenue des valeurs d'expertises immobilières de fin d'année et au maintien des valeurs de parts de nos SCPI.

Pour 2023, nous conserverons une politique active en gestion et sélective à l'investissement avec des caractéristiques ESG qui sont aujourd'hui incontournables. Indépendamment de l'évolution des taux directeurs des banques centrales, nous sommes convaincus que la qualité des actifs et que l'agilité de leur Asset Management seront des facteurs clés de réussite.

Le maintien des taux d'occupation des SCPI à un niveau élevé et l'indexation des loyers qui portera son plein effet en 2023, seront des enjeux importants à double titre : pour les distributions bien entendu mais aussi pour la bonne tenue des valeurs d'expertises, qui repose en partie sur la capitalisation des flux locatifs.

La gestion des charges locatives et en particulier de l'énergie consommée par nos bâtiments sera également une thématique forte de l'année à venir. L'âge et la conception technique des immeubles, la modernité de leurs équipements, la bonne utilisation des actifs par les occupants seront autant de facteurs qui permettront de limiter ces coûts pour les locataires.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de la confiance que vous nous avez témoignée tout au long de cette année.

Toutes les équipes se joignent à moi pour vous souhaiter une très belle année 2023 !

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

MANCHESTER – ROYAUME-UNI
101 Barbirolli Square, M2 3BG

Cet immeuble de bureaux est localisé dans le quartier tertiaire de Saint Peter's Square au cœur du centre-ville de Manchester, deuxième métropole d'Angleterre. L'immeuble bénéficie de deux arrêts du réseau Metrolink à moins de 500 mètres, Saint Peter's Square et Deansgate-Castlefield, ce dernier étant un des principaux hubs de transport de la ville. Les gares ferroviaires de Deansgate et Oxford Road sont à moins de 5 minutes à pied et les gares de Piccadilly et Victoria sont à 5 minutes en tramway (Metrolink).
Restructuré en 2018 comprenant l'installation d'un système GTB, de pompes à chaleur, de terrasses accessibles et d'un local vélo, le bâtiment offre des bureaux de première qualité en R+6 avec 68 places de parking sur deux niveaux en infrastructure. Des travaux d'aménagement intérieur importants viennent également d'être réalisés dans le cadre de l'implantation du gouvernement anglais sur les plateaux supérieurs. L'actif développant une surface de 8 161 m² est entièrement loué à deux locataires de qualité, Handelsbanken PLC avec un WALT de 6 ans et au gouvernement du Royaume-Uni avec un WALT de 5 ans.

Surface : 8 161 m²
Montant de l'acquisition : 58 941 338 € AEM*
Signature : 20/12/2022
Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 80,24 % par LF Europimmo et à 19,76 % par Épargne Foncière.





ANVERS – BELGIQUE
Rocaille - Mechelsesteenweg 176

Il s'agit de deux immeubles de bureaux mitoyens l'Archimède et le C-Hive édifiés à Anvers, deuxième ville de Belgique. Ces immeubles sont situés à 200 m du tramway, à 10 minutes à pied du centre-ville et à 2 km de la gare d'Anvers-Central. L'ensemble est situé le long de la Mechelsesteenweg dans le quartier Harmonie d'Anvers. L'Archimède est un hôtel particulier de standing en R+2, construit en 1929 et rénové en 2016 et 2020 développant 1 882 m² de bureaux, avec 486 m² de surface mixte au sous-sol. Le bâtiment a été entièrement redécoré et chaque pièce a son propre caractère créatif et fonctionnel. L'actif comprend 3 parkings en sous-sol et 30 extérieurs. Le C-Hive est un immeuble de bureaux moderne, entièrement rénové (2019) d'une surface totale de 5 221 m² répartie sur 10 étages (R+9). Le rez-de-chaussée se compose d'un hall d'entrée de standing, de salles de réunion et d'espaces réservés aux séminaires. Le R+9 comporte une terrasse de 154 m² donnant sur la ville. Le C-Hive offre des plateaux fonctionnels et divisibles de 555 m² autour d'un noyau central. Au sous-sol l'actif bénéficie d'une salle de fitness avec douches ainsi que des archives. L'immeuble comporte 62 parkings en sous-sol ainsi que 95 places de stationnement pour vélos. Ainsi, l'ensemble développe une surface totale de 7 589 m² et est loué à 7 locataires avec une WALB de 6,8 ans.

Surface : 7 589 m²
Montant de l'acquisition : 23 389 262 € AEM*
Signature : 20/10/2022
Acquis par le FIIS D-Square Real Estate dont le capital au 31/12/2022 est détenu à 100 % par LF Europimmo.



* 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.