LF Europimmo

Donnez une dimension européenne à votre immobilier

Une SCPI accessible dès 725€*

Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 9 ans

COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

*Equivalent à une part.

Juin 2025

Donnez une dimension européenne à votre immobilier

L'Europe est un vaste territoire réunissant des métropoles stratégiques qui occupent une place centrale dans l'économie mondiale. Son dynamisme économique et ses pôles d'innovation en font une région prisée par les investisseurs. Avec des politiques et des dynamiques qui leurs sont propres, investir dans plusieurs métropoles européennes permet de mutualiser les potentiels risques géographiques tout en bénéficiant de potentiels avantages fiscaux issus des conventions signées avec la France. Le marché européen se caractérise également par des cycles et des structures de baux variés, contribuant ainsi à élargir les opportunités d'investissement en immobilier.

Afin de vous permettre de profiter de ce dynamisme et de diversifier votre patrimoine, La Française REM vous propose de donner une dimension européenne à votre immobilier. En investissant dans la SCPI LF Europimmo, vous accédez aux marchés les plus matures et profonds de l'Europe (Allemagne, Belgique, France, Luxembourg, Pays-Bas, Royaume-Uni), avec un patrimoine immobilier composé de bureaux, de commerces, d'hôtels et d'actifs de logistique et de santé. Notre plateforme européenne de professionnels de l'immobilier, basée en France, en Angleterre et en Allemagne, couvre tous les métiers de l'investissement et de la gestion d'actifs, avec une connaissance approfondie des marchés locaux permettant de comprendre leurs besoins et leurs évolutions tout en étant au plus proche des locataires.

De plus, LF Europimmo s'engage activement en adoptant une gestion durable de ses actifs, contribuant ainsi à l'un des objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies de lutte contre les changements climatiques. Pour ce faire, la SCPI s'engage à réduire les émissions de gaz à effet de serre de son patrimoine afin d'aligner, au plus tard en 2030, ces dernières avec une trajectoire de réchauffement de 1,5°, en lien avec les objectifs de l'Accord de Paris.

Investir dans LF Europimmo aux côtés de La Française REM, société de gestion historique, c'est contribuer ensemble au progrès européen avec un immobilier moderne et adapté aux besoins actuels et futurs des entreprises.

Philippe DEPOUX
Président de La Française Real Estate Managers

LF EUROPIMMO

Patrimoine moderne en Europe

Permettre l'accès à un portefeuille immobilier situé dans les grandes métropoles européennes.

Objectif de rendement 2025

4,40 - 4,70%
Taux de distribution[1] cible 2025

SCPI à la fiscalité avantageuse

Une imposition des revenus fonciers de source étrangère liée au pays de localisation des immeubles[2].

***Le résultat présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse. Performance prévisionnelle basée sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. Les scénarios de performance envisagés sont disponibles dans la Documentation d'Information Clés (DIC), disponible sur le site www.la-francaise.com ou sur demande.** [1]Le taux de distribution 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. [2]Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales). Source La Française : 30/06/2025.

INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN EUROPE

LF Europimmo, créée en 2014, est une SCPI qui investit dans un immobilier **moderne et adapté aux besoins actuels et futurs des entreprises**, dans les **marchés les plus matures et profonds de l'Europe** (Allemagne, Belgique, France, Luxembourg, Pays-Bas,Royaume-Uni), permettant de profiter des **différents rythmes** de ces pays et de leurs **cycles économiques, financiers et immobiliers**.

La SCPI LF EUROPIMMO vise à constituer un patrimoine immobilier situé dans des **marchés locaux profonds & dynamiques en Europe**, permettant aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaires d'immeubles **modernes et adaptés aux nouveaux usages**,
- de diversifier son épargne immobilière en Europe et de bénéficier d'une **potentielle attractivité fiscale**,
- d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.

Avec une **plateforme européenne de professionnels de l'immobilier, basée en France, en Angleterre et en Allemagne,** permettant une sélection fine immeubles et des locataires, la SCPI vise à se constituer un patrimoine composé **d'immeubles neufs ou récents aux typologies diversifiées** (bureaux, commerces, logistique, hôtellerie, santé) sachant allier nouveaux usages et services aux occupants.

À l'investissement, la SCPI sélectionnera les actifs en fonction des critères suivants :

- Des marchés locatifs où la **demande est forte et l'offre adaptée** aux besoins
- Une **diversité** des locataires et des secteurs d'activités
- Une démarche prenant en compte les **aspects environnementaux**

Pourquoi investir en Europe ?

De nouvelles opportunités immobilières

Améliorer la diversification géographique et locative pour mutualiser les risques immobiliers et profiter des différents cycles économiques, financiers et immobiliers des pays.

De nouvelles opportunités locatives

Développer des relations de confiance avec des locataires en Europe et bénéficier de structures de baux différentes.

Une fiscalité attractive

Optimiser la performance grâce aux réglementations fiscales potentiellement attractives, selon les conventions passées avec la France*.

Un patrimoine aux dernières normes

Capitaliser sur l'âge récent des immeubles et le savoir-faire de La Française REM pour construire un patrimoine durable.

*Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales)

2 Towers
Berlin (Allemagne)
Bureaux | 19 740 m²

Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

UN PATRIMOINE & DES LOCATAIRES DE QUALITÉ

Investir dans LF Europimmo, c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles en Europe.

53 immeubles[1]

~ 265 791 m²

Ebury
Londres (Royaume-Uni)
Bureaux | 5 815 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	78%
Commerces	13%
Hôtels, tourisme et loisirs	6%
Logistique et locaux d'activités	2%
Santé et éducation	1%

Europe	91%
Allemagne	*56%*
Grande-Bretagne	*19%*
Pays-Bas	*8%*
Belgique	*3%*
Irlande	*2%*
Luxembourg	*2%*
Espagne	*1%*
France	9%

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

89,6% Taux d'occupation physique[2]

97,6% Taux d'occupation financier[3]

92,3% Locaux occupés
2,4% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,9% Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0% Locaux vacants sous promesse de vente
2,4% Locaux vacants en recherche de locataire

285 baux directs & indirects

897 145 €

Total des loyers encaissés en 2025

Source des données de la SCPI - La Française: 30/06/2025. [1]La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés. [2] Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. [3] Le taux d'occupation financier (TOF) 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 louée.

Koivistokade 62-82
Amsterdam (Pays-Bas)
Bureaux | 4 810 m²

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le taux de rentabilité interne (TRI[1]) et le taux de distribution (TD[2]) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

3,12% **Taux de rentabilité interne 10 ans (TRI[1] 2015– 2024)**

4,30% **Taux de Distribution 2024 (TD[2]) représentant 38,01€/part**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[2,3]

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
4,56%	4,20%	4,18%	4,05%	4,02%	4,20%	4,34%	4,64%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

813 M€
Capitalisation

15 263
Associés

725 €
Prix de part

FR0014006MG3
Code ISIN

667 €
Valeur de retrait

18,08%
Situation d'endettement bancaire

1er jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

Source des données de la SCPI - La Française : 30/06/2025

[1]TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. [2]Ancienne méthode de calcul , le Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. [3]Depuis 2021, le taux de distribution 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.

FRAIS

Commission de souscription 8% HT max. soit 9,6% TTC (incluse dans le prix de souscription)

Commission de gestion 10% HT max. soit 12% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société

Commission acquisition/cession 1,25% HT soit 1,50% TTC max. du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Commission de suivi/pilotage travaux 3% HT soit 3,60% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com

LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Europimmo est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Epargner consiste à **investir une somme d'argent** afin de répondre à différents besoins :

- Constituer, transmettre un capital
- Bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage, etc.)
- Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier, etc.)
- Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi, etc.)

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles.**

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit, en démembrement*, en assurance-vie, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

- Risque de perte en capital
- Risque de variabilité des revenus potentiels
- Produit non coté présentant une liquidité moindre
- Durée de placement recommandée : 9 ans

*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, santé, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.la-francaise.com. Source : La Française 30/06/2025 | 'ASPIM, 30/06/2025 La Française Real Estate Manager leader en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des leaders français de l'immobilier collectif[1]

26,8 Mds € d'encours

3 pôles en Europe (France, Allemagne et Royaume-Uni)

+200 experts en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers & **+6 000** locataires

*Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.*

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org. La SCPI LF Europimmo a reçu le visa AMF SCPI n° 19-18 en date du 20 août 2019. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale