

# LF EUROPIMMO

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2024

## 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, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés localisés 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 31/03/2024)

|  |                 |
|--|-----------------|
| Nombre d'associés  | 14 997          |
| Nombre de parts  | 1 121 259       |
| Capital social effectif                                      | 897 007 200 €   |
| Variation depuis le 01/01/2024                               | -               |
| Capitalisation   | 1 059 589 755 € |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                          | 945,00 €        |
| Valeur de retrait  | 869,40 €        |
| Valeur de réalisation  | 784,25 €        |
| Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup> | 811,09 €        |
| Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>      | 87,92 €         |

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

|   |                   |
|---|-------------------|
| Engagements autorisés/<br>dont dettes bancaires | 35 % / 30 %       |
| Réel au 31/03/2024                              | 19,10 % / 19,10 % |

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 90,72 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Suttner-Nobel-Allée 7 – Bochum – Allemagne



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'élève à **5,1 millions d'euros** et ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 5 429 parts. Le nombre de parts en attente de retrait est à nouveau en hausse ce trimestre et représente 2,0% du nombre de parts de la SCPI.

Au 31 mars 2024, la capitalisation de LF Europimmo s'élève à **1,1 milliard d'euros**.

|   |        |
|---|--------|
| Nouvelles souscriptions                   | -      |
| Souscriptions compensant les retraits     | 5 429  |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2024 | 22 868 |

### Décal de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 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 / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaires et extraordinaires se tiendront le **mardi 18 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023 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**. Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Exercice 2023                              |         |
|--|---------|
| Distribution                               | 42,00 € |
| - dont distribution des réserves           | 7,45 %  |
| Distribution brute avec fiscalité          | 43,85 € |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup>        | 4,64 %  |
| Rendement global immobilier <sup>(2)</sup> | -9,85 % |

| Distribution 2024                               |         |
|---|---------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2024) | 10,50 € |
| - dont plus-value <sup>(3)</sup>                | -       |
| - dont produits financiers                      | 0,09 €  |
| - après prélèvements sociaux                    | 10,48 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux         | 10,47 € |

| Variation du prix de part 2023 | TRI 5 ans | TRI 7 ans |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| -9,57 %                        | 1,34 %    | 2,48 %    |

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

<sup>(1)</sup> 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 actuel.

<sup>(2)</sup> 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 (VN-1).

<sup>(3)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/03/2024.

10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni



Hansastrasse 33 – Nuremberg – Allemagne



Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 7 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2023 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.

La baisse sensible de la valeur de reconstitution par part (-12,21 % sur un an) à 936,76 euros est néanmoins sans impact sur le prix de souscription qui avait été ramené en septembre dernier à 945 euros par part.

### Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre.

L'activité locative de votre SCPI est restée ralentie. Au 31 mars 2024, LF Europimmo affiche un bilan locatif stable avec des surfaces libérées compensées par les locations. Les taux d'occupation sont le reflet de cette stabilité avec un taux d'occupation physique qui s'affiche à 87,8 % (vs. 87,7 % le trimestre précédent) et un taux d'occupation financier à 95,8 % (vs. 95,9 % au trimestre précédent).

Pour rappel, les travaux de revue des valeurs des immeubles réalisés l'été dernier, à la demande de l'AMF, avait fait ressortir une correction de 10,5 % de la valeur de réalisation de la SCPI qui a entraîné une baisse de 9,57 % de son prix de part qui est passé de 1 045 euros à 945 euros le 13 septembre 2023.

Les anticipations de l'été 2023 se sont confirmées en fin d'année ; la valeur du patrimoine à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises, est en baisse de 13,84 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne d'une dépréciation de la valeur de réalisation de 14,49 % par rapport à fin 2022, qui s'établit désormais à 784,25 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2024 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle de l'année 2023 avec un acompte trimestriel par part de 10,50 euros.

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



| Type | Adresse   | Nature   | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|---|----------|---|--|-------------|
| BUR  | <b>The Happ</b><br>Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN - ALLEMAGNE | Location | 6 730                                   | 1 018                                  | 49,01 %     |
| BUR  | <b>Ansgari Haus</b><br>Obemstraße 65-71<br>DE 28207 BRÈME - ALLEMAGNE                     | Location | 5 771                                   | 849                                    | 82,68 %     |

#### LIBÉRATIONS



| Type | Adresse   | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|---|---|--|-------------|
| BUR  | <b>101, Barbirolli Square</b><br>GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI | 8 614                                   | 1 054                                  | 80,19 %     |
| BUR  | <b>Am Sandtorkai 68</b><br>DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE            | 3 807                                   | 1 696                                  | 49,01 %     |
| BUR  | <b>Le Cityscope</b><br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL             | 41 122                                  | 1 451                                  | 19,99 %     |

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
**33 479 m<sup>2</sup>**

| Type | Adresse   | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|---|---|--|-------------|
| BUR  | <b>Track</b><br>Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS  | 9 947                                   | 8 818                                  | 50,00 %     |
| BUR  | <b>Le Hub</b><br>4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET         | 14 863                                  | 8 575                                  | 20,00 %     |
| BUR  | <b>Elise</b><br>Elisabethstraße 65 - DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE    | 9 339                                   | 6 816                                  | 49,01 %     |
| BUR  | <b>Hansastraße 33</b><br>DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE                 | 4 810                                   | 3 392                                  | 82,72 %     |
| BUR  | <b>90 Bartholomew close</b><br>GB EC1A 7BN LONDRES 6 - ROYAUME-UNI      | 2 873                                   | 596                                    | 80,19 %     |
| BUR  | <b>The Laim</b><br>Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE | 14 441                                  | 2 488                                  | 49,01 %     |
| BUR  | <b>Le Cityscope</b><br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL                 | 41 122                                  | 4 210                                  | 20,00 %     |
| BUR  | <b>Ulmer Straße 2-6</b><br>DE 70629 LEINFELDEN-ECHTERDINGEN - ALLEMAGNE | 14 434                                  | 936                                    | 82,72 %     |

#### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



| Type | Adresse   | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|---|---|---|-------------|
| BUR  | <b>Lumicon</b><br>Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE | 30 270                                  | 30 270                                      | 49,01 %     |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

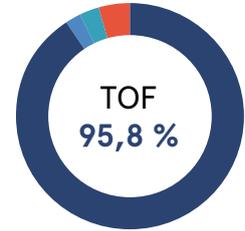
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2024



TOF =

|        |   |
|--------|---|
| 90,7 % | Locaux occupés  |
| 2,3 %  | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire |
| 2,8 %  | Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)     |
| 0,0 %  | Locaux vacants sous promesse de vente                                   |
| 4,2 %  | Locaux vacants en recherche de locataire                                |

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2023

**87,7 %**

31/03/2024

**87,8 %**

## SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2024

Nombre d'immeubles en direct

**4**

Nombre d'immeubles via des SCI

**50**

Surface en exploitation

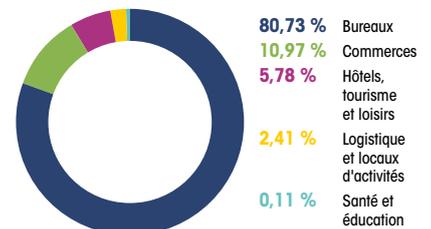
**274 073 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

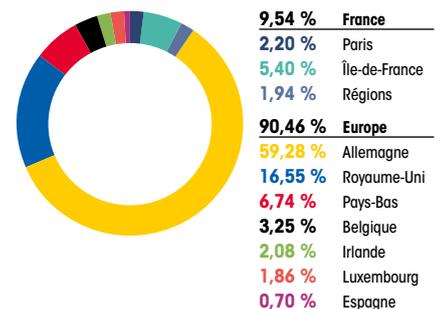
**517 445 €**

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e)s Associé(e)s,

Avec près de 3 milliards d'euros investis au premier trimestre 2024, le marché immobilier reste nettement en dessous de son potentiel. Cette atonie, malgré des perspectives plus favorables fin 2023, illustre le temps de latence qui existe pour finaliser une transaction immobilière. Elle est aussi le reflet d'un assèchement du financement bancaire, davantage affecté au refinancement ou à la restructuration de la dette existante ainsi qu'au financement de Capex, notamment environnementaux, plutôt qu'à l'acquisition de nouveaux actifs. Le premier trimestre est toutefois marqué par un rebond des investissements sur les actifs de diversification, notamment de l'hôtellerie et de la logistique.

Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder à une nouvelle expertise des patrimoines des SCPI au 30 juin 2024. Alors que les taux prime bureaux parisiens semblent se consolider autour de 4,20 %, les SCPI pourraient connaître des derniers ajustements de valeur à mi-année mais dans une bien moindre amplitude qu'en 2022.

En parallèle, la BCE n'ayant pas encore donné de signal clair quant au calendrier de la baisse de ses taux directeurs, le grand public a adopté une position attentiste, qui s'est traduit par un net tassement des souscriptions de parts de SCPI.

Dans ce marché encore ralenti, les équipes de La Française ont continué à faire preuve de dynamisme et à gérer de manière active vos SCPI.

Côté locatif, les taux d'occupation se maintiennent à un niveau élevé, grâce à la qualité du patrimoine de vos SCPI et à la proximité de vos Assets Managers avec nos clients-locataires. Vos actifs continuent à attirer de nouveaux locataires et vos Assets Managers renouvellent des baux en proposant des réponses adaptées à leurs besoins. La poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires avides de flexibilité, centralité et durabilité.

Côté transactions, les équipes ont lancé en début d'année un plan d'arbitrage très ambitieux mais non moins pragmatique. Ambitieux par son volume de 500 millions d'euros qui représente environ 80 ventes à signer. Pragmatique avec la sélection d'actifs liquides dans le marché actuel ce qui signifie des immeubles de taille unitaire inférieur à 30 /35 millions d'euros avec des situations locatives stabilisées.

Nous avons également sélectionné des actifs dont la valeur de marché est conforme à la valeur d'expertise de 2023. Nous refusons de céder les actifs avec des offres reçues inférieures à la valeur d'expertise. Sur ce front, début 2023 a été particulièrement actif puisque fin avril, 50 % de ce plan était d'ores et déjà réalisé.

Ces ressources nouvelles vont permettre de d'apporter plus de fluidité dans la gestion des fonds, notamment dans le financement des travaux et des restructurations en cours, l'alimentation des fonds de remboursement et la poursuite des investissements verts et relatifs.

**Tel que nous vous l'avions annoncé dans le précédent bulletin, le bon comportement de ces indicateurs immobiliers nous ont permis de conserver les niveaux de distribution de 2023 sur le premier trimestre 2024, à l'exception d'une SCPI en restructuration.**

En ce qui concerne la liquidité, une forte demande de rachat a été observée, depuis le second semestre 2023, en particulier pour les détenteurs de parts institutionnels. Dans ce contexte, La Française a permis à ses SCPI de se doter de l'intégralité des outils de liquidité réglementaires dont elles peuvent disposer afin de répondre à ce surplus de demandes.

Ce premier trimestre, les équipes de La Française se sont mobilisées comme jamais pour poursuivre leurs missions, toujours dans un seul et même objectif : **la défense de vos intérêts.**

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation ci-contre et dans les pages des bulletins trimestriels de vos SCPI. Nous espérons vous y voir nombreux.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de votre confiance, de votre fidélité, et à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes dans la gestion de vos investissements.

**Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers**

# ÉDITO

# FISCALITÉ SCPI 2024

Vos imprimés fiscaux uniques (IFU) accompagnés du kit fiscal vous ont été adressés par voie postale, ils sont également mis à disposition sur votre espace client <http://client.la-francaise.com> où vous trouverez également un outil d'aide vous permettant de procéder à la simulation de la déclaration de vos revenus fonciers.

Pour toutes vos interrogations, une équipe de gestionnaires dédiée à la fiscalité est à votre disposition par téléphone au 01 73 00 75 55 de 9H30 à 12H30 puis de 14H à 17H et par email [fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2024

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2024 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6°, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2023, vous sera envoyées par voie postale 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.

Depuis 2022, vous avez la possibilité de voter en ligne et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Ces vidéos seront disponibles dès le 17 mai 2024 sur : <https://scpi-ag.la-francaise.com/>



## CALENDRIER

**17 MAI 2024**

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

**3 JUIN 2024**

OUVERTURE DU SITE DE VOTE  
EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS  
DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

### Dates des assemblées générales :

|                           |                       |                             |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Multihabitation 9         | lundi 10 juin 2024    | UFG-Pierre & Vacances       | jeudi 13 juin 2024    |
| Multihabitation 5         | lundi 10 juin 2024    | Crédit Mutuel Pierre 1      | lundi 17 juin 2024    |
| Multihabitation 6         | mardi 11 juin 2024    | LF Grand Paris Patrimoine   | lundi 17 juin 2024    |
| Multihabitation 7         | mardi 11 juin 2024    | LF Europimmo                | mardi 18 juin 2024    |
| Multihabitation 8         | mardi 11 juin 2024    | LF Opportunité Immo         | mardi 18 juin 2024    |
| LF Rénovimmo              | mardi 11 juin 2024    | LF Les Grands Palais        | mardi 18 juin 2024    |
| Multihabitation 2         | mercredi 12 juin 2024 | Sélectinvest 1              | mercredi 19 juin 2024 |
| Multihabitation 3         | mercredi 12 juin 2024 | LF Croissance & Territoires | mercredi 19 juin 2024 |
| Multihabitation 4         | mercredi 12 juin 2024 | LF Avenir Santé             | mercredi 19 juin 2024 |
| LF Grand Paris Habitation | jeudi 13 juin 2024    | Épargne Foncière            | mardi 25 juin 2024    |
| Multihabitation 10        | jeudi 13 juin 2024    |                             |                       |

# 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](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

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

### Fiscalité 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 OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'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 1<sup>er</sup> 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.

## 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](http://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](mailto: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).

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

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

### Modalités de versement

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

| TRIMESTRES/SEMESTRES                             | DATE DE VERSEMENT |
|--|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (janv. - fév. - mars)  | Fin avril         |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (avr. - mai - juin)     | Fin juillet       |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (juill. - août - sept.) | Fin octobre       |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (oct. - nov. - déc.)    | Fin janvier       |

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 célibataire, divorcé ou veuf) et 75 000 € (contribuable soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

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

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

|  |             |
|--|-------------|
| 1 <sup>er</sup> semestre (janvier à juin)    | Fin juillet |
| 2 <sup>e</sup> semestre (juillet à décembre) | Fin janvier |

### Modalités de retraits et cessions

#### Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

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

**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://fgrou.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.fgrou.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://fgrou.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.

Veillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. 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](mailto: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 (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.

• **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 RECOMMANDATION 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 1<sup>er</sup> 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.