

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 locatifs profonds.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

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



Chiffres clés (au 31/03/2025)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Nombre d'associés                                            | 15 238         |
| Nombre de parts                                              | 1 121 259      |
| Capital social effectif                                      | 448 503 600 €  |
| Variation depuis le 01/01/2025                               | -448 503 600 € |
| Capitalisation                                               | 812 912 775 €  |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                          | 725,00 €       |
| Valeur de retrait                                            | 667,00 €       |
| Valeur de reconstitution                                     | 779,36 €       |
| Valeur de réalisation                                        | 642,75 €       |
| Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup> | 642,75 €       |
| Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>      | 76,93 €        |

Situation d'endettement

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) : |                   |
| Engagements autorisés/ dont dettes bancaires                        | 35 % / 30 %       |
| Réel au 31/03/2025                                                  | 18,09 % / 18,09 % |

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC soit 69,60 € 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-Allee 7 – Bochum – Allemagne



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce trimestre s'élève à **235 k€**. Ils ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 325 parts. Le nombre de parts en attente est en hausse ce trimestre et représente 2,6 % du nombre de parts de la SCPI.  
Au 31 mars 2025, sur la base du nouveau prix de souscription, la capitalisation de LF Europimmo s'élève à **812,9 millions d'euros**.

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Nouvelles souscriptions                   | -      |
| Souscriptions compensant les retraits     | 325    |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2025 | 28 636 |

Délai 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** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le mardi 17 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 2024 vous sera envoyée préalablement. 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**. Pour ceux qui n'y avaient pas encore opté, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.  
Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 4 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2024 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.

REVENUS DISTRIBUÉS

| Exercice 2024                              |          |
|--------------------------------------------|----------|
| Distribution                               | 38,01 €  |
| - dont distribution des réserves           | -        |
| Distribution brute avec fiscalité          | 40,63 €  |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup>        | 4,30 %   |
| Rendement global immobilier <sup>(2)</sup> | -13,74 % |

| Variation du prix de part 2024 | TRI 5 ans | TRI 10 ans |
|--------------------------------|-----------|------------|
| 0,00 %                         | 0,94 %    | 3,12 %     |

\* 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 au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.  
<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 (N/N-1).

10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni



Commentaire de gestion

Le niveau de collecte de votre SCPI n'a permis aucun investissement ce trimestre.  
L'activité locative de LF Europimmo est restée très ralentie et fait ressortir un bilan locatif négatif, avec des surfaces libérées non compensées par les relocations. À noter le renouvellement d'un bail dans l'immeuble Colombo à Balma (31) avec Gan Assurances. Le taux d'occupation physique s'affiche en baisse à 90,0 % (vs. 90,4 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 98,2 % (vs. 98,5 % au trimestre précédent).

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 6,4 % par rapport à celle de mi-2024. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 12,5 % par rapport au 30 juin 2024 (-18,0 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 642,75 euros par part.  
La nouvelle valeur de reconstitution étant de 779,36 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution). **Nous vous rappelons que La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1<sup>er</sup> février 2025, le prix de part en bas de borne, à 725 euros, actant une baisse de 23,3 %.**

Par ailleurs, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de LF Europimmo, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2025 pour LF Europimmo de **30,00 euros par part\*** (vs. 38,01 euros par part en 2024) avec des acomptes trimestriels qui varieront en fonction des résultats.  
Le montant par part du 1<sup>er</sup> acompte, distribué le **29 avril 2025 au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2025, s'élève à 6,00 euros par part**. Pour LF Europimmo, nous prévoyons d'augmenter le montant de cet acompte à **9,00 euros par part dès le 3<sup>e</sup> trimestre**.

| Distribution 2025                               |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025) | 6,00 € |
| - dont plus-value                               | -      |
| - dont produits financiers                      | -      |
| - après prélèvements sociaux                    | 6,00 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux         | 6,00 € |

Hansastraße 33 – Nuremberg – Allemagne



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



| Type | Adresse                                                              | Nature                | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Surface relouée<br>100 % (m²) | QP SCPI<br>(%) |
|------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| BUR  | Le Cityscope<br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL                     | Réduction<br>Location | 41 122                        | 7 400                         | 20,00 %        |
| BUR  | Am Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE                    | Location              | 1 910                         | 783                           | 49,01 %        |
| BUR  | Le Colombo<br>6 avenue Georges Pompidou<br>31130 BALMA               | Renouvellement        | 7 878                         | 1 435                         | 50,00 %        |
| BUR  | QuartierWest<br>Altendorfer Straße 220<br>DE 45143 ESSEN - ALLEMAGNE | Location              | 11 776                        | 463                           | 82,68 %        |
| BUR  | Koivistokade 60-82<br>NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS                | Location              | 4 811                         | 696                           | 50,00 %        |

LIBÉRATIONS



| Type | Adresse                                                             | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Surface libérée<br>100 % (m²) | QP SCPI<br>(%) |
|------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| BUR  | Le Cityscope<br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL                    | 41 122                        | 11 736                        | 20,00 %        |
| BUR  | 111 Cannon Street<br>GB E1 4SE LONDRES - ROYAUME-UNI                | 1 706                         | 233                           | 78,47 %        |
| BUR  | Koivistokade 60-82<br>NL 1076 EL AMSTERDAM - PAYS-BAS               | 4 811                         | 264                           | 50,00 %        |
| BUR  | Am Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG - ALLEMAGNE                   | 3 897                         | 481                           | 49,01 %        |
| BUR  | QuartierWest<br>Altendorfer Straße 220 - DE 45143 ESSEN - ALLEMAGNE | 11 776                        | 463                           | 82,68 %        |

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
26 489 m²

| Type | Adresse                                                          | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Surface vacante<br>100 % (m²) | QP SCPI<br>(%) |
|------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| BUR  | Le Hub<br>4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET         | 14 863                        | 7 384                         | 20,00 %        |
| BUR  | Track<br>Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS  | 9 947                         | 4 302                         | 50,00 %        |
| BUR  | Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG - ALLEMAGNE                 | 4 846                         | 2 785                         | 82,72 %        |
| BUR  | Le Cityscope<br>3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL                 | 41 122                        | 8 018                         | 20,00 %        |
| BUR  | The Laim<br>Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH - ALLEMAGNE | 14 471                        | 2 640                         | 49,02 %        |
| BUR  | 101 Barbieroli Square<br>GB M2 3BG MANCHESTER - ROYAUME-UNI      | 8 614                         | 1 054                         | 78,47 %        |
| BUR  | 90 Bartholomew close<br>GB EC1A 7BN LONDRES - ROYAUME-UNI        | 2 873                         | 256                           | 78,47 %        |

RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANT)



| Type | Adresse                                                          | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Surface restructurée<br>100 % (m²) | QP SCPI<br>(%) |
|------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|----------------|
| BUR  | Lumicon<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.

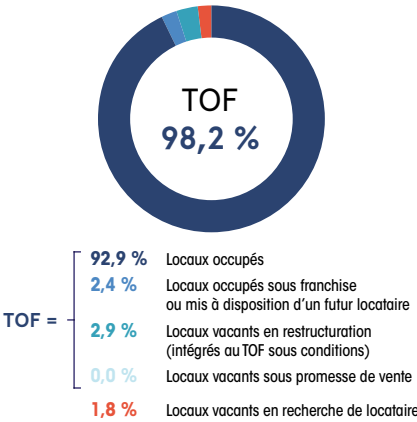
Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2025



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024

90,4 %

31/03/2025

90,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2025

Nombre d'immeubles  
en direct

4

Nombre d'immeubles  
via des SCI

48

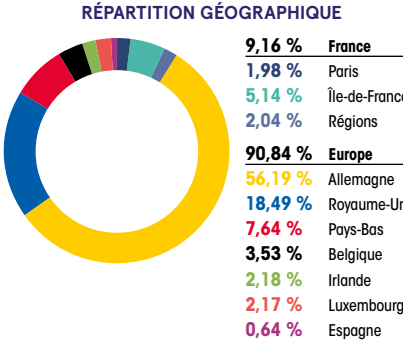
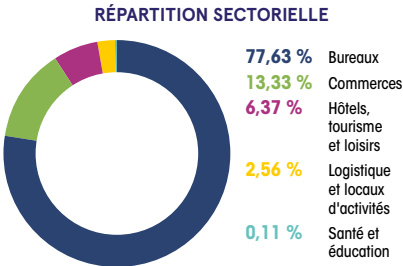
Surface  
en exploitation

265 754 m²

Loyers encaissés  
au cours du trimestre

468 470 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE  
(EN VALEUR VÉNALE)



### Attentisme : une phase de transition qui s'allonge

À l'aube de ce deuxième trimestre 2025, les incertitudes persistent, tant sur le plan macroéconomique que politique. En France comme à l'international, toutes les attentions sont tournées vers l'évolution du conflit ukrainien, la guerre commerciale initiée par Donald Trump et les initiatives pour relancer une industrie au ralenti. Alors que l'inflation recule globalement et que la Banque Centrale Européenne poursuit son cycle d'assouplissement avec deux baisses de 25 pbs en janvier et en mars, ce climat d'instabilité ne permet pas aux taux longs de bénéficier de ces éléments positifs, ce qui fragilise l'équilibre mondial et pousse l'ensemble des acteurs à conserver leur posture d'attentisme adoptée depuis bientôt 3 ans.

### Un marché locatif en mutation qui demeure challengé

Le marché immobilier locatif de ce début 2025, et principalement celui des bureaux, reflète parfaitement cet environnement. En l'absence de visibilité sur les trajectoires économiques, les entreprises ont tendance à décaler leurs prises de décisions. Les projets d'implantation, de relocalisation ou d'optimisation de surfaces sont ainsi ralentis voire suspendus dans l'attente de signaux plus clairs sur la conjoncture.

Cette prudence généralisée se traduit par une augmentation des surfaces inoccupées. En Île-de-France, le taux de vacance des bureaux tend vers le seuil psychologique de 10 % avec 5,8 millions de m<sup>2</sup> disponibles. Face à cette tendance, les négociations locatives deviennent plus complexes. Les utilisateurs renforcent leurs exigences en matière de qualité, de services et de performance environnementale, tout en recherchant des conditions financières ajustées à un contexte budgétaire contraint. Cette tendance permet néanmoins à certains secteurs ayant ajusté leurs valeurs locatives, comme La Défense, de regagner en dynamisme auprès d'utilisateurs opportunistes en recherche de valeur d'usage attractive et de flexibilité.

Pour les propriétaires, la capacité à offrir des actifs adaptés, modernes et vertueux devient un levier stratégique différenciant pour capter une demande locative exigeante et en mutation.

### Marché de l'investissement : après une année 2024 morose, un rebond modeste se dessine

Ce premier trimestre se caractérise par une hausse encourageante de 67% des volumes investis soutenue par le retour des grandes transactions supérieures à 100 millions d'euros. Les investisseurs redeviennent actifs mais demeurent très sélectifs en privilégiant les secteurs résilients comme la logistique, la santé ou encore le résidentiel géré. Concernant l'immobilier de bureaux, ils privilégient les localisations très centrales ainsi que les stratégies opportunistes créatrices de valeur, notamment les opérations de restructurations d'immeubles ou de changement d'usage. Si l'ajustement des prix conjugué à la volonté des banques centrales de réinstaurer une politique monétaire accommodante semblent redonner confiance aux investisseurs, celle-ci n'en demeure pas moins conditionnée à une visibilité et une stabilité économique globale retrouvée.

Dans ce mouvement, la pierre papier retrouve progressivement sa place. Les SCPI thématiques ou de création récente captent la majeure partie de la collecte, tandis que les SCPI de bureaux poursuivent leur phase d'ajustement, impactées par des baisses de valeurs et de prix de parts enregistrées sur 2023 et 2024.

### Une gestion active et prudente dans un environnement contraint pour assurer résilience et liquidité

Face à ces enjeux, **La Française REM réaffirme son choix d'une gestion responsable et tournée vers l'avenir.** La stratégie de ces dernières années, privilégiant les localisations centrales ainsi que des immeubles capables de répondre aux derniers standards locatifs, a permis aux SCPI de La Française REM de conserver, dans ce marché très compétitif, des taux d'occupation physiques globalement stables et d'encaissement des loyers proche de 100%.

Alors que les SCPI thématiques tournées vers la santé, la logistique et les métropoles régionales confirment leur résilience et leurs objectifs de distribution, ce sont bien les SCPI principalement exposées aux bureaux qui font face à ces nouveaux défis. Afin qu'elles conservent leur faculté d'investir sur le long terme, votre Société de gestion a pris la décision d'ajuster leur niveau de distribution plus en lien avec les loyers qu'elles perçoivent. Ces SCPI bénéficieront également en 2025 d'un nouveau plan de cession de 450 à 500 millions d'euros représentant au global près de 5% de leurs portefeuilles. Sécurisées à près de 35% au 31 mars, ces ventes permettront de conserver leur politique de verdissement, d'entretien du patrimoine et de valorisation des actifs stratégiques à fort potentiel. En parallèle, ces arbitrages alimenteront les fonds de remboursement pourvus des nouvelles règles de plafonnement afin de permettre à l'ensemble des associés présents sur les files d'attente de se voir proposer une solution de liquidité.

Dans un environnement marqué par la contrainte, c'est la rigueur, la transparence et la résilience qui feront la différence. Nous avons bien conscience de l'impact de nos choix sur vos investissements mais avons la conviction qu'ils permettront de défendre, dans ce marché contraint, vos patrimoines sur le long terme

Nous vous remercions chaleureusement pour la confiance que vous nous témoignez depuis toutes ces années et vous réaffirmons l'engagement constant de toutes nos équipes.

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

Source : CBRE, MBE, BNP Paribas Real Estate.

# ÉDITO



Retrouvez également Guillaume Allard, Directeur général adjoint La Française REM, qui détaille dans une vidéo la gestion des ressources des SCPI majoritairement investies en bureaux, en photographiant, avec votre smartphone, le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://www.la-francaise.com/fr/scpi-de-bureau-la-francaise/>

# FISCALITÉ SCPI 2025

Vos imprimés fiscaux uniques (IFU) accompagnés du kit fiscal vous ont été adressés par voie postale, ils sont 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 2025

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2025 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 2024, vous sera envoyée 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.

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.

Le lien vers ces vidéos sera communiqué dans vos rapports annuels et vos convocations.



## CALENDRIER

20 MAI 2025

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

2 JUIN 2025

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

### Dates des assemblées générales :

|                           |                       |                             |                       |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Multihabitation 9         | jeudi 12 juin 2025    | UFG-Pierre & Vacances       | mercredi 25 juin 2025 |
| Multihabitation 5         | mercredi 11 juin 2025 | Crédit Mutuel Pierre 1      | jeudi 19 juin 2025    |
| Multihabitation 6         | mardi 10 juin 2025    | LF Grand Paris Patrimoine   | jeudi 19 juin 2025    |
| Multihabitation 7         | mardi 10 juin 2025    | LF Europimmo                | mardi 17 juin 2025    |
| Multihabitation 8         | mardi 10 juin 2025    | LF Opportunité Immo         | mardi 17 juin 2025    |
| LF Rénovimmo              | mardi 10 juin 2025    | LF Les Grands Palais        | mardi 17 juin 2025    |
| Multihabitation 2         | mercredi 11 juin 2025 | Sélectinvest 1              | mercredi 18 juin 2025 |
| Multihabitation 3         | mercredi 11 juin 2025 | LF Croissance & Territoires | mercredi 18 juin 2025 |
| Multihabitation 4         | mercredi 11 juin 2025 | LF Avenir Santé             | mercredi 18 juin 2025 |
| LF Grand Paris Habitation | jeudi 12 juin 2025    | Épargne Foncière            | mercredi 25 juin 2025 |
| Multihabitation 10        | jeudi 12 juin 2025    |                             |                       |

# 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).

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

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

### Modalités de versement

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

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

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 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

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

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

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

| 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%)           |
| Total                                            | (100%)              | (100%)               |

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 locale 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://fgroup.pe/uspersion>

## 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.fgroup.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://fgroup.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](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.