LFP Europimmo

SCPI d'entreprise, immobilier européen

AVERTISSEMENT

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.
Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, habitat) présente des risques dont notamment une absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière, locative et géographique du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.
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.
La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de 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.
L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI LFP Europimmo est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :
- à hauteur de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 29 juillet 2014,
- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
De même, il est ici précisé que le rendement de la SCPI LFP Europimmo pourra être impacté 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. Toutefois, en présence de conventions fiscales, des mécanismes (principalement crédit d'impôt) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une nouvelle imposition des revenus fonciers et des plus-values de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. paragraphe 5.2 « Fiscalité des revenus et des plus-values de source européenne autre que française » de la note d'information). Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.
La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values immobilières constatées. Néanmoins et afin de permettre à la SCPI de réaliser ses premiers investissements, les revenus potentiels soumis à décision de l'assemblée générale seront versés annuellement, au premier trimestre 2016 au titre de l'année 2015, semestriellement en 2016, puis trimestriellement les années suivantes.

La Française

SCPI d'entreprise, investie en Europe

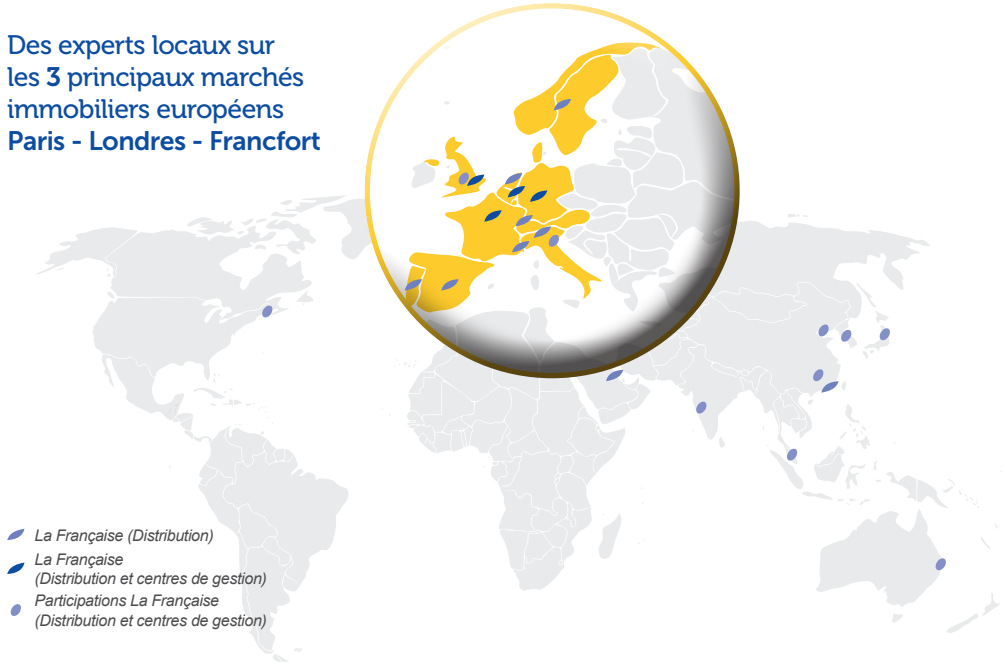
"La plupart des marchés immobiliers européens ont atteint leur point bas en 2013. Chacun à son rythme devrait rentrer dans une phase de rebond attendue. Combinée avec des mutations démographiques et technologiques lourdes, cette reprise ouvre en Europe, un nouveau cycle immobilier passionnant."

Marc BERTRAND,
CEO La Française Global Real Estate Investment Managers

La Française a réuni l'ensemble de ses activités immobilières au sein d'une société Holding baptisée La Française Global Real Estate Investment Managers et basée à Londres, avec un double objectif : **développer la distribution et la gestion de l'expertise immobilière du Groupe à l'étranger.**

Une présence internationale

Des experts locaux sur les **3** principaux marchés immobiliers européens
Paris - Londres - Francfort



Pilier immobilier historique du Groupe, **La Française REM se définit comme une plate-forme de savoir-faire immobilier.** Depuis plus de 40 ans, elle met à la disposition de ses clients investisseurs institutionnels ou particuliers, sa connaissance étendue des marchés et sa capacité à intervenir sur toute la chaîne des métiers.

Aujourd'hui, dans un contexte de marché suscitant un intérêt marqué pour l'épargne immobilière - notamment via les SCPI ayant atteint une collecte brute de 3 milliards d'euros en 2013 (IEIF) - il est plus que jamais nécessaire d'**imaginer de nouvelles stratégies d'investissement et de constituer un portefeuille qui dépasse nos frontières…**

"Nous voulons continuer à cultiver notre originalité et notre capacité à offrir à nos clients des produits innovants et différenciants. L'international offre des opportunités de croissance extraordinaires à saisir."

Xavier LÉPINE,
Président du Directoire de La Française

Forte de son développement et de l'application de son expertise immobilière à l'international, La Française Global REIM vous offre l'opportunité d'**investir sur les marchés immobiliers européens** les plus attractifs tout en bénéficiant du cadre réglementaire de la SCPI.

Les atouts de la SCPI

pour une durée de placement recommandée de 9 ans, sans garantie en capital

La diversification patrimoniale à travers la constitution d'un capital immobilier pour une mise de fonds réduite et une durée de placement recommandée de 9 ans – la SCPI comportant un risque de perte en capital ;

Le potentiel de complément de revenus, sur décision de l'assemblée générale et en contrepartie de frais, pour des épargnants actifs ou en retraite :
- des revenus fonciers provenant de la location des biens ;
- des revenus financiers provenant du placement de la trésorerie non investie en immobilier ;

La mutualisation des risques immobiliers : tant par les natures différentes des actifs sélectionnés, que par l'allocation géographique ouverte à plusieurs marchés européens – le capital investi n'étant pas garanti ;

La déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers, en finançant l'opération à crédit. L'absence de garantie de revenus et de capital ne remet pas en cause les obligations de remboursement inhérentes à la souscription d'un crédit. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts et être amené à supporter un risque de perte en capital. La revente des parts peut éventuellement ne pas couvrir le remboursement du crédit.

La SCPI à capital variable LFP Europimmo a pour vocation d'investir en **immobilier d'entreprise européen et de distribuer un revenu en ligne avec la moyenne des SCPI classiques diversifiées** *(source : La Française REM).* **Le revenu potentiel distribué, sur décision de l'assemblée générale, n'est pas garanti.**

Le plus LFP Europimmo : les revenus de source européenne distribués par la SCPI pourront **bénéficier des conventions fiscales conclues entre la France et les pays dans lesquels la SCPI est investie.**

La quasi-totalité de ces conventions prévoit l'imposition des revenus dans le pays de localisation des immeubles, sans qu'ils fassent l'objet d'une nouvelle imposition en France.

Imposition des revenus de sources française et étrangère

L'analyse juridique de l'imposition des revenus locatifs de source européenne fait ressortir un revenu disponible après impôt, pour le contribuable français, supérieur au revenu disponible après fiscalité française.

En effet, les revenus fonciers de source étrangère sont imposés dans le pays de localisation de l'immeuble.

En outre, ces derniers sont en principe exonérés de prélèvements sociaux français au taux en vigueur de 15,5 %.

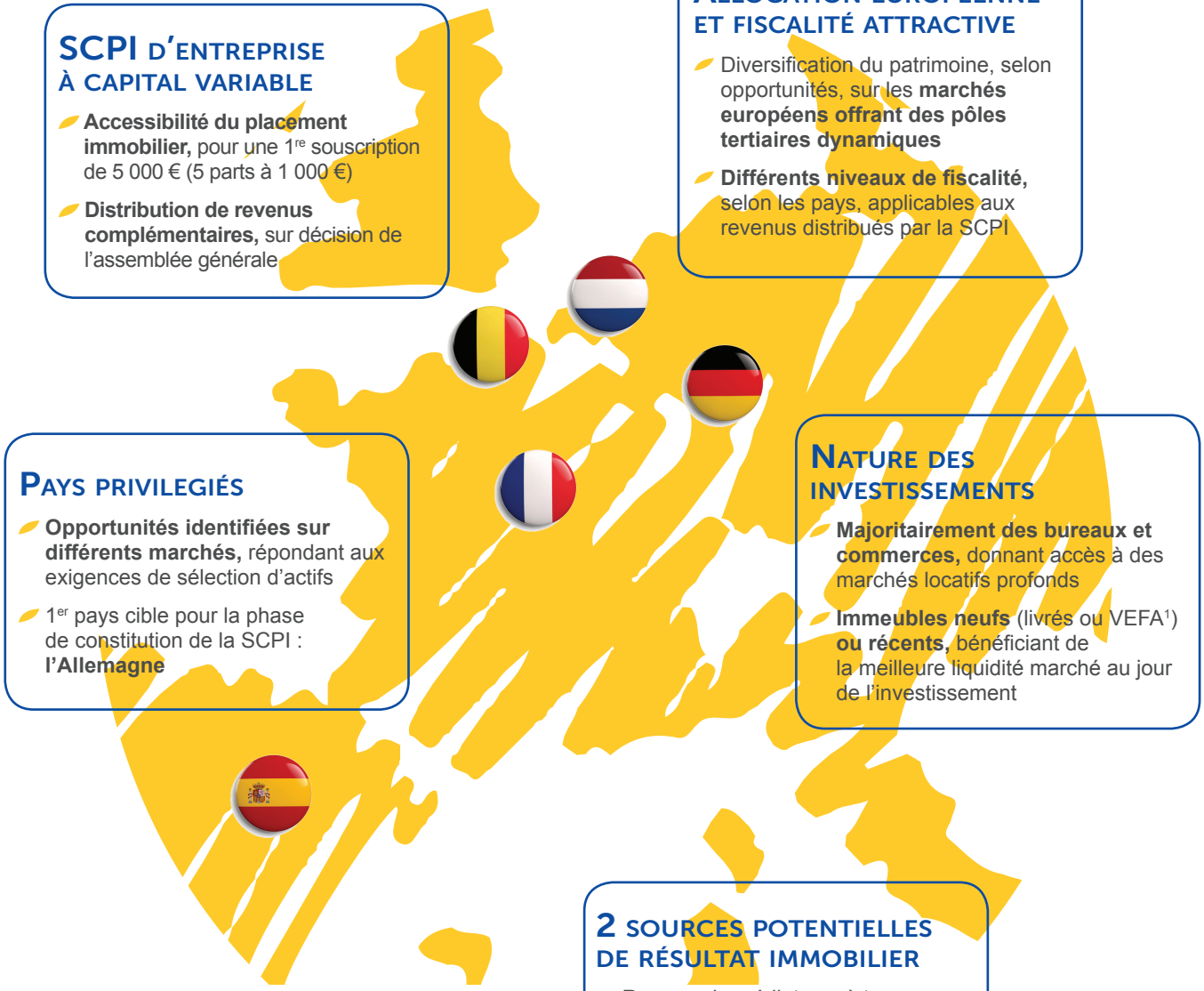
La SCPI LFP Europimmo

SCPI d'entreprise à capital variable

- **Accessibilité du placement immobilier,** pour une 1re souscription de 5 000 € (5 parts à 1 000 €)
- **Distribution de revenus complémentaires,** sur décision de l'assemblée générale

Allocation européenne et fiscalité attractive

- Diversification du patrimoine, selon opportunités, sur les **marchés européens offrant des pôles tertiaires dynamiques**
- **Différents niveaux de fiscalité,** selon les pays, applicables aux revenus distribués par la SCPI



Pays privilegiés

- **Opportunités identifiées sur différents marchés,** répondant aux exigences de sélection d'actifs
- 1er pays cible pour la phase de constitution de la SCPI : **l'Allemagne**

Nature des investissements

- **Majoritairement des bureaux et commerces,** donnant accès à des marchés locatifs profonds
- **Immeubles neufs** (livrés ou VEFA[1]) **ou récents,** bénéficiant de la meilleure liquidité marché au jour de l'investissement

2 sources potentielles de résultat immobilier

- Revenus immédiats ou à terme, selon que l'immeuble soit loué ou à livrer
- Plus-values de cessions d'actifs si l'opportunité se présentait

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.
La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.

[1] *Vente en Etat Futur d'Achèvement*

Caractéristiques principales

Forme juridique	Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital initial	760 000 €
Capital maximum statutaire	100 000 000 €
Ouverture à la souscription	15/09/2014
Capacité d'endettement	30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs, sur décision de l'assemblée générale et en fonction des capacités de la SCPI.
Prix de souscription d'une part	1 000 €
Dont valeur nominale	800 €
Dont prime d'émission	200 €
Minimum de 1re souscription pour tout nouvel associé	5 parts, soit 5 000 €
Délai de jouissance	1er jour du 4e mois suivant le mois de souscription
Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription)	8 % HT (9,6 % TTC*), soit 96 € TTC prélevés sur la prime d'émission. Commission réduite de moitié pour une souscription supérieure à 2 000 000 €.
Commission de gestion	10 % HT (12 % TTC*) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition ou de cession	1,25 % HT max. (soit 1,50 % TTC*) (i) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier ou, (ii) 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 et de pilotage de la réalisation des travaux	3 % HT max. (soit 3,6 % TTC*) du montant TTC des travaux réalisés.
Commission de cession de parts	- Droit fixe forfaitaire de 64,58 € HT (soit 77,50 € TTC*) pour toute transmission de parts sans intervention de la Société de gestion ou à titre gratuit. - 6,25 % HT (augmenté, le cas échéant, de la TVA en vigueur) sur le prix total, hors droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur pour toute cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.
Durée de placement recommandée	9 ans
Fréquence potentielle de distribution des revenus, sur décision de l'assemblée générale	- Annuelle au titre de 2015 - Semestrielle au titre de 2016 - Trimestrielle les années suivantes
Dépositaire	CACEIS
Commissaire aux comptes	DELOITTE & ASSOCIES / BEAS
Expert immobilier	BNP PARIBAS REAL ESTATE

**Au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur*

La note d'information de LFP Europimmo a reçu le visa AMF : SCPI n°14-26 en date du 29 août 2014. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n°108 en date du 8 septembre 2014.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément de l'AMF n°GP-07000038 du 26 juin 2007

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Document et illustrations non contractuels

Groupe La Française

Depuis près de 40 ans, le Groupe La Française développe des expertises spécifiques d'Asset Management pour compte de tiers.

Ancrée sur quatre pôles d'activité -valeurs mobilières, immobilier, solutions d'investissements et incubation- La Française déploie son modèle multi-affiliés auprès d'une clientèle institutionnelle et patrimoniale, tant en France qu'à l'international.

Forte de ses 480 collaborateurs, La Française gère plus de 42 milliards d'euros d'actifs à travers ses implantations à Paris, Francfort, Hong Kong, Londres, Luxembourg, Madrid et Milan.

En tant qu'acteur responsable et par une approche de long terme, le Groupe intègre les défis de demain pour forger ses convictions d'aujourd'hui.

Tout en bénéficiant d'une totale indépendance dans l'exercice de ses métiers, La Française possède un actionnariat solide et original combinant la présence d'un actionnaire bancaire de référence, le Crédit Mutuel Nord Europe, et celle des dirigeants et salariés du Groupe.

D10001 - Septembre 2014 - Crédit photo : Fotolia

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La Française

La Française Real Estate Managers
399 922 699 RCS PARIS - 173, boulevard Haussmann 75008 Paris
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00 - Fax +33 (0)1 44 56 11 00
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com