

LF Europimmo

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Créée en 2014, LF Europimmo est la première SCPI d'entreprise de la gamme européenne La Française. La jeune SCPI vise à se constituer un patrimoine immobilier avec comme premier pays cible l'Allemagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.



Hollandia - Oosterdoksstraat à Amsterdam
Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Performances :

Taux de rentabilité interne (TRI) et taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

	2015	2016
Taux de Rentabilité Interne 2 ans ⁽¹⁾ au 31/12/2016	0,57 % - SCPI créée en 2014 ne permettant pas d'afficher un TRI 5 ans ou 10 ans	
Evolution du prix de part	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,56 %	4,56 %

(1) TRI net de frais au 31/12/2016, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2014, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2016, et les revenus distribués sur la période.

(2) Taux de distribution correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

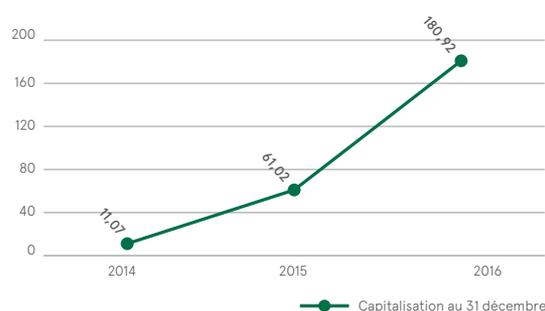
Caractéristiques principales

Date de création	juillet 2014
Capital maximum statutaire	300 000 000 €
Capitalisation	180 916 000 €
Nombre de parts	180 916
Nombre d'associés	2 352
Revenus potentiels soumis à la décision de l'AG des associés	trimestriels dès 2017
Revenus distribués en 2016	45,60 €*
Prix de la part	1 015 € (à compter du 03/04/2017)
Valeur de retrait**	933,80 €
Délai de jouissance	le 1 ^{er} jour du 6 ^e mois suivant le mois de souscription (à compter du 03/04/2017)
Durée de placement recommandée	9 ans
Minimum de souscription	5 parts pour une 1 ^{re} souscription. Tout souscripteur déjà associé de la SCPI peut souscrire un nombre quelconque de parts.
Commission de souscription	8 % HT, soit 9,6 % TTC (incluse dans le prix de souscription)
Commission de gestion	10 % HT, soit 12 % TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société
Commission d'acquisition ou de cession	1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. (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, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés

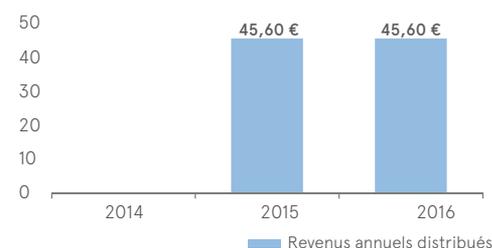
* Sans affectation de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

** Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

Capitalisation au 31 décembre (en millions €)



Revenus nets distribués par la SCPI (en €)



Patrimoine

Superficie : 34 637 m²

Nombre de propriétés immobilières en direct : 2

Nombre de propriétés immobilières via SCI : 10

Taux d'occupation financier⁽³⁾ : 99,8 %

Nombre de baux directs : 20

Nombre de baux indirects (participations dans des SCI) : 51

(3) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

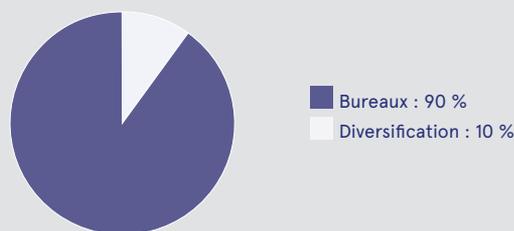
Principaux locataires

	Poids loyer annuel
TOM TOM INTERNATIONAL*	22 %
DEUTSCHE BAHN AG*	10 %
ERSTE ABWICKLUNGSANSTALT EAA *	9 %
ORANGE	9 %
OSTDEUTSCHER SPARKASSENVERBAND*	8 %
SAINT GOBAIN BUILDING*	6 %
KFW*	4 %
S RATING UND RISIKOSYSTEME GMB*	3 %
FIELD FISHER WATERHOUSE*	2 %
POSTBEAMTENKRANKENKASSE*	2 %

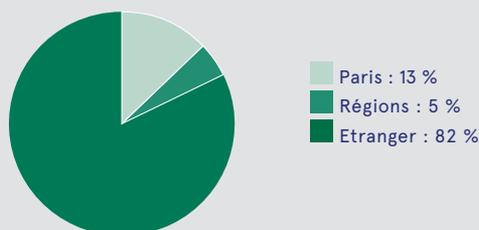
* Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.

Rappel de la politique d'investissement immobilier (détaillée dans la note d'information) : constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé principalement d'actifs de bureaux et de commerces et accessoirement d'actifs résidentiels, logistiques ou hôteliers, d'emplacements de parking, situés en Europe.

Répartition sectorielle (valeur vénale)



Répartition géographique (valeur vénale)



Exemple d'investissement 2016

Adresse : Stuttgart (Allemagne)

Date d'acquisition : 4^e trimestre 2016

Acquisition via une SCI

Surface : 11 183 m²

Locataire : locataire unique

Exemple d'investissement déjà réalisé.
Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

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

Risques associés

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) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative 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.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

LF Europimmo peut recourir à l'endettement :

- à hauteur de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements,
- 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.

La note d'information de LF 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 du 8 septembre 2014, n°84 en date du 13 juillet 2016 et n°37 en date du 27 mars 2017.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org).

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.