



Europimmo Mark€t

SCPI DE COMMERCES EUROPÉENS

Investissez dans l'immobilier de commerces européens !

- Europimmo Market, SCPI à **capital variable** visant à détenir des actifs de **commerces** ou liés au **E-commerce**
- Une **allocation européenne** majoritairement orientée sur l'**Allemagne** et la **France**
- Un patrimoine privilégiant les **zones économiques porteuses**, proches des **infrastructures de transport**
- Le développement d'un portefeuille de commerces d'avenir, intégrant les **nouvelles tendances de consommation du commerce en ligne**

La SCPI comporte un risque de perte en capital et n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparé aux actifs financiers. La durée de placement recommandée est de 9 ans.



Photos non contractuelles. Ces illustrations ne constituent pas des promesses d'investissement et ne figurent ici qu'à titre d'exemple.



LA FRANÇAISE

Notre expertise en actifs immobiliers de commerces



« En 2014, un fort appétit à l'investissement s'est manifesté en France et dans toute l'Europe. Après s'être financiarisé, le marché immobilier français s'est ouvert sur l'Europe. Convaincue des opportunités du marché européen, La Française a mis en place une plateforme d'investissements physiques en Europe et s'est ainsi implantée sur les trois places majeures européennes (Paris, Londres, Francfort) animées par des équipes spécialisées sur les différentes typologies d'actifs.

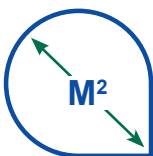
Fort de notre expertise en commerces, nous lançons Europimmo Market. Cette nouvelle SCPI de commerces européens vient compléter notre gamme de SCPI européennes initiée par le lancement d'Europimmo. »

Marc BERTRAND, CEO de La Française Global Real Estate Investment Managers.



+ 2 milliards €*,

représente la valeur vénale des actifs de commerces, d'activités et de logistiques gérés par La Française



Plus d'1 million de m²*

d'actifs de commerces, d'activité et de logistique gérés par La Française



L'activité immobilière du Groupe à l'international

est composée de 200 personnes et d'une plateforme européenne d'investissement (Paris, Londres, Francfort) gérant plusieurs fonds d'investissement (SCPI, OPPCI, fonds luxembourgeois) dédiés intégralement ou en partie à l'immobilier de commerces européens



Près de 1 000 enseignes*

internationales comme Carrefour, H&M, Diesel, Minelli, BNP Paribas, Mc Donald's...



Plus de 100 millions €*

de loyers annuels provenant des actifs de commerces, d'activités et de logistiques



Photos non contractuelles. Ces illustrations ne constituent pas des promesses d'investissement et ne figurent ici qu'à titre d'exemple.

**Source La Française GREIM, chiffres au 31/12/2014*

Notre politique d'investissement

« En s'appuyant sur la restructuration du commerce et des modes de consommation, la politique d'investissement d'Europimmo Market se focalise sur des actifs immobiliers diversifiés en adéquation avec les besoins des commerçants et des consommateurs. Dans un objectif de valorisation de son capital immobilier, la SCPI vise à investir dans des commerces de pied d'immeuble et des centres commerciaux.

Face à l'émergence du E-commerce, elle s'intéresse également aux actifs logistiques ayant un potentiel de rendement élevé.

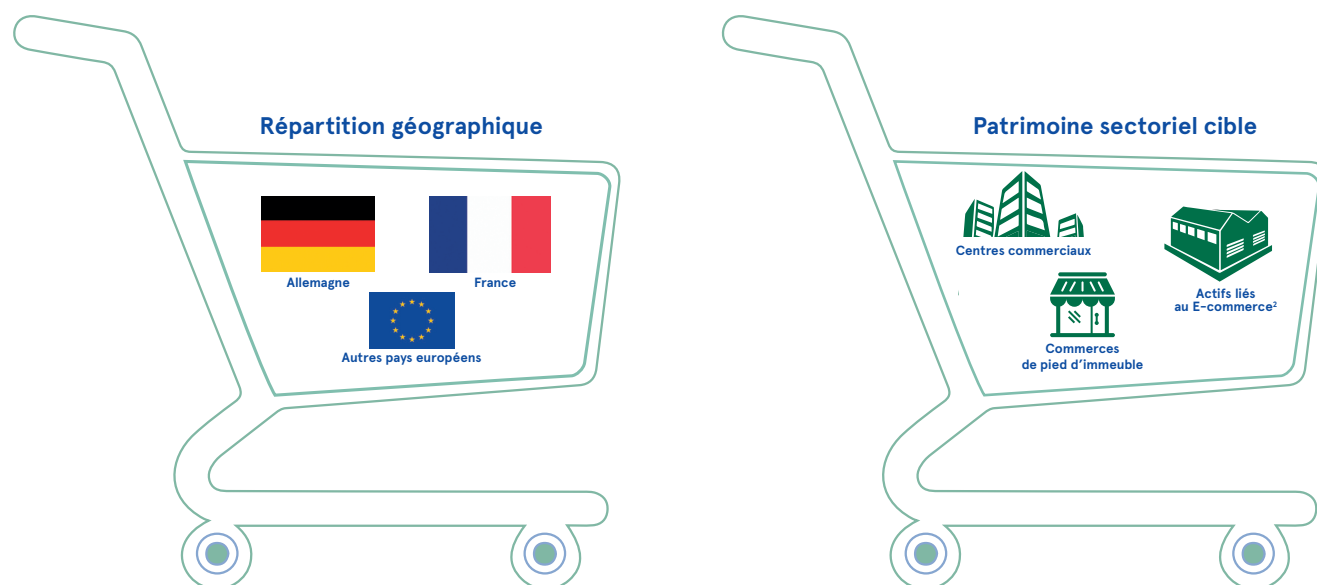
Sa double stratégie d'investissement lui permet ainsi de diversifier ses risques et d'agir sur des aspects complémentaires et aujourd'hui indissociables du commerce. »

David RENDALL, CIO de La Française Global Real Estate Investment Managers¹



LA SÉLECTION D'ACTIFS FERA APPEL À PLUSIEURS CRITÈRES :

- Actifs situés en Europe, majoritairement en Allemagne et en France et selon opportunités dans la péninsule ibérique, l'Italie, le Benelux et les pays nordiques
- Actifs de commerces privilégiant les régions à densité commerciale établie et possédant potentiellement un taux de fréquentation et un niveau de pouvoir d'achat élevés
- Actifs logistiques situés à proximité de zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations dans des régions centrales de communication et de transport
- Nous serons particulièrement vigilants sur la solvabilité de nos locataires, sur l'évolution du prix des loyers, et sur la qualité des baux conclus



¹ Conseil de la SCPI Europimmo Market, spécialiste des investissements en immobilier de commerces.

² Locaux d'activité et logistiques E-commerce (centres de distribution, centres de tri, centres de dépôt, entrepôts destinés au commerce en ligne, plateforme de transport)...



Comment les revenus de source étrangère optimisent-ils la fiscalité de votre investissement ?

- Les revenus de source étrangère sont soumis à l'impôt du pays de localisation de l'immeuble, prélevé à la source
- Les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas sur les revenus de source étrangère⁽¹⁾
- Par application des conventions fiscales conclues entre la France et les pays dans lesquels la SCPI investit, ces revenus de source étrangère entrent dans le calcul du taux moyen d'imposition. En pratique, ces revenus sont imposés en France à un taux égal à la différence entre le taux marginal d'imposition⁽²⁾ et le taux moyen d'imposition⁽³⁾.

A titre d'exemple, un foyer fiscal de 2 parts avec 280 000 € de revenus présente, pour une souscription de 50 000 € dans Europimmo Market, un taux marginal d'imposition de 41 % et un taux moyen d'imposition de 30,7 %⁽⁴⁾. Ainsi, les revenus étrangers seront taxés en France à un taux de 10,3 %⁽⁵⁾ alors que les revenus français seront taxés à 56,5 %, prélèvements sociaux inclus.

A taux de distribution équivalent, le taux net de fiscalité d'une SCPI investie en Europe est donc supérieur au taux net de fiscalité d'une SCPI investie à 100 % en France.

L'investissement en SCPI d'entreprise

Ses atouts

- > L'accès au marché de l'immobilier tertiaire
- > La diversification patrimoniale à travers la constitution d'un capital immobilier pour une mise de fonds calibrée selon sa capacité d'investissement
- > Un potentiel de complément de revenus
- > La mutualisation des risques immobiliers : tant par les natures différentes des actifs sélectionnés, que par l'allocation géographique ouverte à plusieurs marchés européens
- > L'absence de souci de gestion
- > La déductibilité des intérêts d'emprunt sur les revenus fonciers, en finançant l'opération à crédit

Ses risques

- > Le risque de perte en capital
- > L'absence de garantie de revenus
- > Une durée de placement recommandée de 9 ans
- > La perception de frais de gestion annuels
- > Une liquidité non garantie
- > 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.

(1) En l'état actuel de la réglementation au 30/06/2015

(2) Le taux marginal d'imposition est le taux auquel est taxé la dernière tranche du revenu du contribuable

(3) Le taux moyen d'imposition est la part que représente l'impôt par rapport au revenu imposable

(4) Selon le barème de l'impôt sur le revenu 2015

(5) Selon les pays dans lesquels Europimmo Market investira, cette taxation pourra se matérialiser par l'octroi d'un crédit d'impôt



Avertissement à l'investisseur

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 EUROPIMMO MARKET est une SCPI pouvant recourir à l'endettement :

- > à hauteur de 50% maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements,

et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 16 juillet 2015,

- > et en tout état de cause, dans la limite du montant maximum 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 EUROPIMMO MARKET 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 limiter 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 »).

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 seront versés sous forme d'acomptes, semestriels en 2016, puis trimestriels les années suivantes. Ces versements seront soumis à décision de l'assemblée générale annuelle.

Caractéristiques principales

Classification	SCPI à capital variable
Société de gestion	La Française Real Estate Managers
Ouverture à la souscription	14/09/2015
Prix de souscription	1 000 €
Minimum de 1^{re} souscription des associés	5 parts soit 5 000 €
Durée de placement recommandée	9 ans
Délai de jouissance	1 ^{er} jour du 4 ^e mois suivant le mois de souscription
Fréquence de distribution	Semestrielle en 2016, puis trimestrielle à partir de 2017
Commission de souscription	10 % HT (12 % TTC*)
Commission de gestion	10 % HT (12 % TTC*) du montant HT des produits locatifs et financiers nets encaissés
Commission d'acquisition ou de cession immobilière	1,25 % HT du montant de la transaction. (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.
Expert immobilier	CBRE Valuation
Dépositaire	Caceis Bank France
Commissaire aux comptes	Deloitte
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.

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

La note d'information de Europimmo Market a reçu le visa AMF : SCPI n°15-21 en date du 11/08/2015. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n°107 en date du 07/09/2015.

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 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE du 24 juin 2014.

LFF Real Estate Partners Limited : LFFREP, Private Company Limited by shares de droit anglais, immatriculée au Companies House de Cardiff sous le numéro 8846658 et dont le siège social se situe 16 Berkeley Street à Londres W1J 8DT.

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.



LA FRANÇAISE