

DONNEZ UNE  
DIMENSION  
EUROPÉENNE À  
VOTRE IMMOBILIER  
DÈS 945€\*

AVEC LA SCPI  
**LF EUROPIMMO**

# LA SCPI, UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

## PRINCIPES & FONCTIONNEMENT

Épargner consiste à investir une somme d'argent afin de répondre à différents besoins:

- ✓ Pour un **projet de vie cohérent** (études des enfants, achat dans l'immobilier...)
- ✓ **En cas de coup dur** (accident, santé, perte d'emploi...)
- ✓ Afin de **constituer, transmettre un capital ou une rente** (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage...)

### C'EST QUOI UNE SCPI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, commerces, logistique, etc.).

C'est un **placement collectif** : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi indirectement et collectivement « propriétaire » d'immeubles.



**MODES D'ACQUISITIONS**  
Au comptant, à crédit, en démembrement\*, en assurance vie

### LES ÉPARGNANTS

achètent des **parts de SCPI** et deviennent associés



### LA SCPI

est gérée quotidiennement par **LA FRANÇAISE**

Constitution d'un patrimoine dès 945€ (équivalent à une part)

Produit non coté représentant une liquidité moindre

### LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Achète des **immeubles** et s'occupe de **la gestion immobilière et locative** (recherche des locataires, gestion des baux, entretien de l'immeuble, travaux)

Aucune contrainte de gestion  
En contrepartie de frais annuels

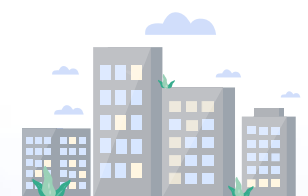
Facilité d'accès à un portefeuille d'immeubles

Risque de perte en capital



### LE PATRIMOINE

génère des **loyers potentiels**



Les immeubles peuvent ensuite être cédés et **générer d'éventuelles plus-values**

Revenus complémentaires  
Risque de variabilité des revenus

Potentiel de création de valeur du patrimoine

Durée de placement recommandée 9 ans



### LA SCPI

redistribue **trimestriellement** les revenus potentiels générés **AUX ÉPARGNANTS**



Les associés bénéficient également d'une potentielle **fiscalité avantageuse** grâce aux dispositions de certains **pays**

Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales)

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. Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

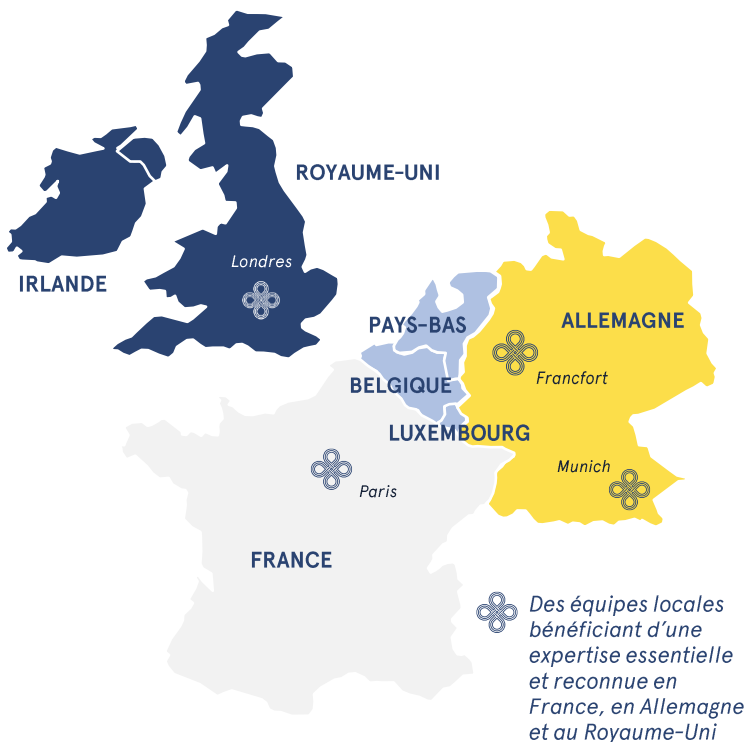
\*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

# INVESTISSEZ EN EUROPE





## AVEC LA SCPI LF EUROPIMMO

La SCPI LF EUROPIMMO vise à constituer un patrimoine immobilier situé dans des **marchés locaux profonds & dynamiques en Europe, avec des cycles locatifs de rythme et d'ampleur différents**, permettant aux investisseurs :

- ♦ de devenir indirectement propriétaires d'immeubles de **bureaux modernes** et adaptés aux **nouveaux usages**,
- ♦ de diversifier son **épargne immobilière en Europe** et de bénéficier d'une **potentielle attractivité fiscale**,
- ♦ d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires**.



## POURQUOI INVESTIR EN EUROPE ?

-  **De nouvelles opportunités immobilières**  
Améliorer la diversification géographique et locative pour mutualiser les risques immobiliers et profiter des différents cycles économiques, financiers et immobiliers des pays.
-  **De nouvelles opportunités immobilières et locatives**  
Développer des relations de confiance avec des nouveaux locataires et bénéficier de structures de baux différentes.
-  **Une fiscalité attractive**  
Optimiser la performance grâce aux réglementations fiscales potentiellement attractives, selon les conventions passées avec la France\*.
-  **Un patrimoine aux dernières normes**  
Capitaliser sur l'âge récent des immeubles et le savoir-faire de La Française pour construire un patrimoine durable.

\*Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales)

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

### OÙ ?

Des **marchés locaux profonds & dynamiques**, aux cycles locatifs de rythme et d'ampleur différents.

### QUOI ?

Dans des immeubles neufs ou récents aux **typologies diversifiées** (bureaux, commerces, logistique, hôtellerie, santé) sachant allier **nouveaux usages** et **services aux occupants**.

### COMMENT ?

Avec des **équipes situées en Allemagne et au Royaume-Uni** et une **sélection fine** des locataires et de leurs secteurs d'activité.



Photo non contractuelle. La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

# DEVENEZ PROPRIÉTAIRES D'UN PATRIMOINE EUROPÉEN DE QUALITÉ

**54** immeubles  
**274 849** m<sup>2</sup>  
**198** baux directs & indirects

## RÉPARTITION SECTORIELLE & GÉOGRAPHIQUE



<b>79,59%</b> Bureaux	<b>12%</b> France
<b>10,36%</b> Commerces	<b>88%</b> Europe
<b>5,51%</b> Hôtels, tourisme et loisirs	60,35% Allemagne
<b>2,28%</b> Santé et éducation	12,48% Grande-Bretagne
<b>2,26%</b> Logistique et locaux d'activités	7,05% Pays-Bas
	3,53% Belgique
	2,24% Irlande
	2,12% Luxembourg
	0,57% Espagne

## TAUX D'OCCUPATION

**89,1 %** Taux d'occupation physique<sup>1</sup>  
**98 %** Taux d'occupation financier<sup>2</sup>

95,0% Locaux occupés  
0,0% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
3,0% Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)  
0,0% Locaux vacants sous promesse de vente  
2,0% Locaux vacants en recherche de locataire

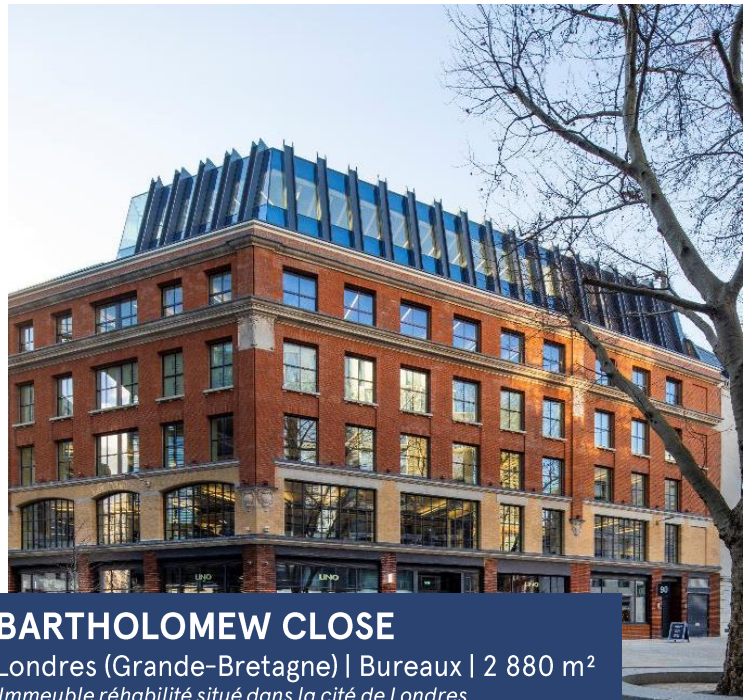
<sup>1</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

<sup>2</sup> 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 louée.

Cliquez ici pour visiter les immeubles de la SCPI !



OU SCANNEZ-MOI !



### BARTHOLOMEW CLOSE

Londres (Grande-Bretagne) | Bureaux | 2 880 m<sup>2</sup>  
Immeuble réhabilité situé dans la cité de Londres



### WORLD RUGBY HOUSE

Dublin (Irlande) | 1 480 m<sup>2</sup>  
Immeuble rénové mélangeant un style architecturale à la fois moderne et typique



### TWO TOWERS

Berlin (Allemagne) | Bureaux | 19 750 m<sup>2</sup>  
Immeuble multi-locataires bénéficiant d'une excellente accessibilité en transports en commun

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté.

Source : La Française REM 30/06/2023

# DONNEZ DU SENS À VOTRE ÉPARGNE

## GRÂCE À UNE DÉMARCHE DURABLE

À La Française, nous œuvrons pour rendre la ville plus durable, contribuer à un meilleur cadre de vie et agir en faveur du climat et de la biodiversité. Pour ce faire, notre gestion immobilière prend en compte les 4 axes suivants :

### ENVIRONNEMENTAL

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

### SOCIAL

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

### GOVERNANCE

Sensibiliser nos locataires et prestataires autour de la démarche durable

### CLIMAT

Accroître la résilience de nos immeubles face aux risques climatiques physiques

## UNE SÉLECTION RIGOUREUSE DES IMMEUBLES

- ◆ Réalisation d'un audit ESG\* de l'immeuble
- ◆ Analyse de conformité des constructions neuves, visant la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire
- ◆ Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles

## UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

- ◆ Mise en place et suivi des plans d'amélioration des caractéristiques environnementales et sociales des immeubles
- ◆ Suivi des trajectoires de décarbonation et des risques de durabilité
- ◆ Conservation et protection de la biodiversité



**HANSASTRASSE 33**  
Nuremberg (Allemagne)

Matériaux de construction durables et éclairage LED



**111 CANNON STREET**  
Londres (Royaume-Uni)

Toit végétalisé riche en biodiversité, gestion des déchets et éclairage LED

**BREEAM®**  
Excellent



**2 SEMPIE STREET**  
Edinbourg (Ecosse)

Eclairage LED intelligent et climatisation assurée par une pompe à chaleur.

**BREEAM®**  
Very Good

\* Environnemental, Social et de Gouvernance

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

## LE SAVIEZ-VOUS ?

LF Europimmo est classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique. Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité.

Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

**SFDR (Sustainable Finance Disclosure)** : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

**PAI (Principales Incidences Négatives)** : les principales incidences négatives, correspondant aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

# LF EUROPIMMO

## PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI<sup>1</sup>)

**7 ans (2015-2022) : 3,78%**

Évolution du prix de part

2019	2020	2021	2022
+1,48%	+1,46%	-	-

# 4,02%

Taux de distribution sur valeur de marché 2022 (TDVM<sup>2</sup>)

# 4,34%

Taux de Distribution (TD<sup>3</sup>)

Taux de distribution sur valeur de marché<sup>2</sup> & Taux de Distribution<sup>3</sup>

2015 TDVM	2016 TDVM	2017 TDVM	2018 TDVM	2019 TDVM	2020 TDVM	2021 TDVM / TD	2022 TDVM / TD
4,56%	4,56%	4,20%	4,18%	4,05%	4,02%	4,02% 4,20%	4,02% 4,34%

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

<sup>(1)</sup>TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. <sup>(2)</sup>Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. <sup>(3)</sup>Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution 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 1er janvier de l'année N. (4) Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES & COMMISSIONS

Capitalisation  
**1 167 616 120 €**

Associés **14 613**

Prix de part **945 €**  
à compter du 13/09/2023

Min. de souscription  
**1 part**

Délai de jouissance  
**1er jour du mois**  
suivant le mois de souscription

Code ISIN  
**FR0014006MG3**

Source : 01/10/2023

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

Commission de souscription  
**8% HT maximum, 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.**  
du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, 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/pilotage des travaux  
**3% HT, soit 3,60% TTC max.**  
du montant TTC des travaux réalisés

## LA FRANÇAISE, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

# N°1

FRANÇAIS EN  
IMMOBILIER COLLECTIF

# 8<sup>e</sup>

ASSET MANAGER EUROPE  
CATÉGORIE BUREAU

# 51<sup>e</sup>

ASSET MANAGER MONDE



# 32 Mds€

ENCOURS SOUS GESTION

# 5

PÔLES EN EUROPE  
FRANCE, ALLEMAGNE ET  
ROYAUME-UNI

# 170

EXPERTS EN  
INVESTISSEMENT ET GESTION

# +1900

ACTIFS  
IMMOBILIERS

# 43

ACTIFS EN EUROPE  
(HORS FRANCE)

# +6 000

LOCATAIRES

Source : La Française | <sup>1</sup> ASPIM, 31/12/2022, fonds immobiliers grand public SCPI en termes de capitalisation | <sup>2</sup> IP Real Estate TOP 150 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS, juin 2022, classé par actifs sous gestion | <sup>3</sup> PFR/IREI Global Investment Managers 2022, total d'encours sous gestion. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF II

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. La société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de La Française : <https://www.la-francaise.com/fr/informations-reglementaires> 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](http://www.amf-france.org)). La Française AM Finance Services - 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Société par actions simplifiée au capital de 800 000 € - 326 817 467 RCS Paris - N° TVA : FR 81 326 817 467 - Agrément ACPR n° 18673 - [acpr.banque-france.fr](http://acpr.banque-france.fr) - Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501.2016.000.010.432 - Transactions Immobilières - Garantie Financière consentie par la CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)



**LA FRANÇAISE**  
INVESTING TOGETHER

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