

SCPI d'entreprise à capital variable

# LF EUROPIMMO

Au 30 juin 2019

Créée en 2014, LF Europimmo est la première SCPI d'entreprise de la gamme européenne La Française.

La 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.

LE PORSCHE – STUTTGART (ALLEMAGNE)



## COUP D'OEIL

**601 M€**

Capitalisation

**3,98%**

TRI<sup>(2)</sup> 4 ans  
(2014-2018)

**4,18%**

Taux de distribution sur  
valeur de marché 2018 (TDVM)<sup>(1)</sup>

**60%**

Allemagne

Source : La Française REM

HOLLANDIA – AMSTERDAM (PAYS-BAS)



Exemples d'investissements déjà réalisés.  
Ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions.



## LA FRANÇAISE

LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

399 922 699 RCS PARIS  
128 boulevard Raspail 75006 Paris  
Tél. +33 (0)1 73 00 73 00  
Fax +33 (0)1 73 00 73 01

Une société du Groupe La Française

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

### Taux de distribution sur valeur de marché<sup>(2)</sup> (TDVM) / Évolution du prix de part

| 2015  | 2016  | 2017     | 2018  |
|-------|-------|----------|-------|
| 4,56% | 4,56% | 4,22%    | 4,18% |
| -     | -     | (+1,5 %) | -     |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) 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 de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

(2) 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.

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

**PATRIMOINE**



Réparation sectorielle (en valeur vénale)

87,61 % Bureaux  
10,19 % Commerces  
2,20 % Résidences gérées



Répartition géographique (en valeur vénale)

60,17 % Allemagne  
9,21 % Île-de-France  
8,42 % Belgique  
6,42 % Pays-Bas  
6,03 % Régions  
5,02 % Irlande  
4,73 % Paris

**Concentration locative, poids des principaux locataires**

|                           | Poids loyer annuel |
|---------------------------|--------------------|
| 1 <sup>er</sup> locataire | 8,57%*             |
| 2 <sup>e</sup> locataire  | 8,06%*             |
| 3 <sup>e</sup> locataire  | 6,38%*             |
| 4 <sup>e</sup> locataire  | 6,24%*             |
| 5 <sup>e</sup> locataire  | 5,00%*             |
| 6 <sup>e</sup> locataire  | 4,51%*             |
| 7 <sup>e</sup> locataire  | 3,54%*             |
| 8 <sup>e</sup> locataire  | 3,48%*             |
| 9 <sup>e</sup> locataire  | 3,08%*             |
| 10 <sup>e</sup> locataire | 2,82%*             |

**POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

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.

|  |                        |
|--|------------------------|
| Superficie   | 158 043 m <sup>2</sup> |
| Nombre de propriétés immobilières en direct            | 6                      |
| Nombre de propriétés immobilières via SCI              | 25                     |
| Nombre de baux directs                                 | 33                     |
| Nombre de baux indirects (participations dans des SCI) | 128                    |

Source : La Française REM

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, 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).

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

**CARACTERISTIQUES**

|                   |               |                                |  |
|-------------------|---------------|--------------------------------|--|
| Capitalisation    | 601 298 550 € | Délai de jouissance            | le 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription |
| Nombre d'associés | 6 970         | Durée de placement recommandée | 9 ans  |
| Prix de la part   | 1 030 €       | Minimum de souscription        | 5 parts pour une 1 <sup>re</sup> souscription                                  |

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 taxe 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 d'acquisition ou de cession (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 et de pilotage de la réalisation des travaux : 3 % HT, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.

**RISQUES ASSOCIES**

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, etc) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, capital investi non 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

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.

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 note d'information de LF Europimmo a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-18, en date du 20 août 2019. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. 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 le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - [www.orias.fr](http://www.orias.fr)