

# EUROPIMMO MARKET

SITUATION AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2016 – VALIDITÉ 2<sup>ND</sup> TRIMESTRE 2016

## SCPI DE COMMERCE EUROPÉENS

La Française REM lance Europimmo Market, SCPI à capital variable visant à détenir des actifs de commerces ou liés au e-commerce avec une allocation européenne majoritairement orientée sur l'Allemagne et la France.

**NOUVEAUTÉ**

### 📍 Stratégie d'investissement visée

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.

La SCPI vise à investir dans des commerces de pieds 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 permet ainsi de diversifier les risques et d'agir sur des aspects complémentaires et aujourd'hui indissociables du commerce.

La sélection des 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 Bénélux 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'achats élevés,
- actifs logistiques situés à proximité de zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations dans des régions centrales de communication et de transport.

### 📍 Une fiscalité attractive

- 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<sup>(1)</sup>.
- 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<sup>(2)</sup> et le taux moyen d'imposition<sup>(3)</sup>.
- **À 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.**

(1) En l'état actuel de la réglementation au 31/03/2016.

(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.

CHIFFRES CLÉS (au 31/03/2016)	
Nombre d'associés	35
Nombre de parts	1 874
Capital social effectif	1 499 200 €
Variation depuis le 01/01/2016	268 000 €
Capitalisation	1 874 000 €
Prix de souscription	1 000 €
Dont nominal	800 €
Dont prime d'émission	200 €
Minimum de parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription	5 parts
Délai de jouissance	1 <sup>er</sup> jour du 4 <sup>ème</sup> mois suivant la souscription

### 📍 Marché des parts

Depuis la création d'Europimmo Market fin 2015, le montant des capitaux recueillis totalise 1,9 millions d'euros. Le référencement du produit sur le marché français est en cours afin de permettre une augmentation significative des capitaux de la SCPI.

## 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 vente 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 oeuvre. 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 JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 22/07/2015

N° de siren : 812 699 304 RCS Paris

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 100 000 000 €

Visa AMF : SCPI n° 15-21 du 11/08/2015

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.lafraanlaise-group.com](http://www.lafraanlaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.