

# EUROFONCIÈRE 2

## SITUATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017 - VALIDITÉ 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017

### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Eurofoncière 2 est une SCPI réactive à la gestion dynamique. Créée en 1982, sa capitalisation lui a permis d'acquérir près de 100 immeubles principalement de bureaux, répartis sur toute la France et en Europe.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### 📍 Marché des parts

Le volume des capitaux collectés, ce 3<sup>e</sup> trimestre, atteint **3,8 millions d'euros** dont la quasi-totalité représente les ressources nouvelles ayant permis de financer les 2 nouvelles opérations immobilières décrites ci-contre.

La fluidité du marché des parts a été parfaitement assurée.

Au 30 septembre 2017, aucune part n'est en attente de retrait et Eurofoncière 2 capitalise **207 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	13 669
Souscriptions compensant les retraits	1 432
Parts en attente de retrait au 30/09/2017	-

#### 📅 Délais de jouissance des parts

**Souscription** : Depuis le 1<sup>er</sup> juin, les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### CHIFFRES CLÉS

(au 30/09/2017)

Nombre d'associés	3 242
Nombre de parts	823 269
Capital social effectif	125 960 157 €
Variation depuis le 01/01/2017	+7 073 802 €
Capitalisation	207 463 788 €
Prix de souscription*	252,00 €
Valeur de retrait	231,84 €
Valeur de réalisation	226,01 €
Valeur ISF 2017 préconisée	231,84 €

#### Situation d'endettement :

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	20,00%
Dettes et engagements au 30/09/2017	14,59%

\* Dont commission de souscription égale à 9,60% TTC, soit 24,192 € TTC.

### L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du Campus 53 Ferdinand Happ  
Stasse 53 à Francfort - Allemagne

- 6 730 m<sup>2</sup> de bureaux livrés en 2011
- Entièrement loué pour une durée ferme de 5 ans à une filiale du groupe Publicis
- Prix de revient d'acquisition de 33,4 M€
- Acquis via la SCI LF Offenbach détenue à 12,32% par la SCPI



#### 📍 Commentaire de gestion

Ce trimestre, Eurofoncière 2 enregistre une collecte nette de près de 3,5 millions d'euros qui lui permet de poursuivre sa politique d'investissement et de diversification géographique avec les acquisitions décrites ci-contre : *le Hub* à Levallois-Perret, un immeuble neuf de 14 724 m<sup>2</sup> (QP 5%) situé en face de la gare de Clichy-Levallois et un actif de 6 730 m<sup>2</sup> (QP 12,32%) à Francfort en Allemagne entièrement loué pour une durée ferme de 5 ans. Avec cette dernière acquisition, Eurofoncière 2 affiche désormais un taux d'exposition à l'Allemagne de presque 19% se rapprochant ainsi de son taux cible de 30%.

L'activité locative du trimestre n'a pas été très soutenue ce trimestre et aucune libération n'a été enregistrée.

Le taux d'occupation physique de la SCPI est donc parfaitement stable à 93,7% et le taux d'occupation financier est en nette hausse à 95,2% ; la SCPI ayant bénéficié d'une sensible réduction des mesures ponctuelles d'accompagnement commercial (franchise de loyers) par rapport au trimestre précédent.

#### 📍 Informations Conseil de surveillance

Les membres de votre Conseil réunis le 25 septembre dernier ont pris connaissance des comptes au 30 juin 2017. Le bon taux d'occupation du patrimoine et la mise à jour du résultat prévisionnel attendu pour cet exercice confirment le maintien du montant des acomptes distribués à leur niveau actuel. La nouvelle participation de la SCPI au financement de l'actif immobilier acquis en Allemagne à Francfort a été analysée ainsi que les opérations retenues mentionnées ci-contre. Les participants qui souhaitent maximiser l'« effet de levier » majorant la rentabilité des capitaux investis ont débattu de l'effet positif des conditions financières obtenues grâce à l'emprunt. Enfin, ont été communiqués les montants des nouvelles souscriptions de parts enregistrés depuis le début de l'année : plus de 42 millions d'euros.

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2016</b>	<b>12,00 €</b>
- dont distribution des réserves	1,08%
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2016</b>	<b>4,76%</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2017)	2,94 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2017)	2,94 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2017)	2,94 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	2,94 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	2,94 €

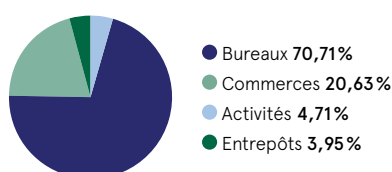
Variation du prix de part 2016	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,17%	3,89%	5,87%

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

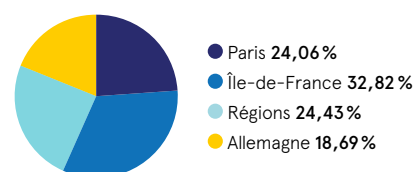
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

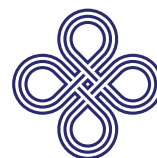
#### ● Répartition sectorielle



#### ● Répartition géographique



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.lafra-ncaise-group.com](http://www.lafra-ncaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### Relocations, renégociations et renouvellements

Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
BUR	Parc du Millénaire 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	Renégociation	795	92	100%
BUR	Quartier Pilaterie B2 12, rue Harald Stambach 59290 WASQUEHAL	Location	935	102	17%

### Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	Le Cardo - Lot B2 4, rue Wattman 44700 ORVAULT	1 229	1 112	100%
ACT	URBAN VALLEY ZAC des Bois Rochefort 95240 CORMELLES-EN-PARISIS	12 299	2 608	50%
BUR	Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 724	4 883	5%

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement en direct

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI
BUR	Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET <a href="#">voir descriptif page 3</a>	14 724 m <sup>2</sup>	151 581 501 €	5%

\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

### Investissement en Allemagne via la SCI LF Offenbach

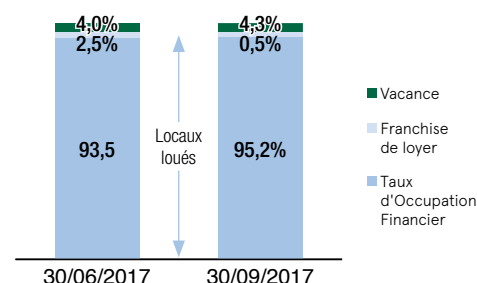
Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	QP dans la SCI
BUR	Campus 53 Ferdinand-Happ-Straße 53 60314 FRANCFORT <a href="#">voir descriptif page 5</a>	6 730 m <sup>2</sup>	4 181 266 €	12,32%

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### Taux d'occupation financier (TOF)



### Taux d'occupation physique (TOP)

	30/06/2017	30/09/2017
Taux d'occupation Physique	93,7%	93,7%

### Situation locative au 30/09/2017

Nombre d'immeubles en direct	49
Nombre d'immeubles via des SCI	45
Surface en exploitation	84 636 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés au cours du trimestre	2 642 971 €
Évolution de la superficie vacante	-265 m <sup>2</sup>
Solde de l'activité locative	73 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues vacantes	0 m <sup>2</sup>
Surfaces acquises vacantes	-338 m <sup>2</sup>
Solde vacant en fin de période	5 364 m <sup>2</sup>



SCPI à Capital Variable

Date de création : 24/05/1982

N° de siren : 324 419 183 RCS Paris

## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 172 125 000 €

Visa AMF : SCPI n° 17-34 du 01/09/2017

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

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



## BUREAUX

### Le Hub - 4, place du 8 mai 1945 92300 Levallois-Perret

**14 724 m<sup>2</sup>**

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m<sup>2</sup> en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. L'ensemble est loué à 67% à 3 locataires pour un revenu annuel de 4,5 M€ HT HC. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM\*.

Détenu par Épargne Foncière (40%) - LF Europimmo (20%) - Multimmobilier 2 (14%) - La Française Pierre (10%) - Sélectinvest 1 (8%) - Eurofoncière 2 (5%) et Pierre Privilage (3%).



## LOISIR

### Villages Nature - Route de Villeneuve 77174 Villeneuve-le-Comte

**1 511 m<sup>2</sup>**

Le complexe de loisirs Villages Nature est situé à 6 km du parc d'attraction Disneyland Paris. Le projet, promu par Disneyland et le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs, également gestionnaire, comprend 1 730 cottages. L'acquisition porte sur 24 cottages, soit une surface habitable de 1 511 m<sup>2</sup>, livrables au 4<sup>e</sup> trimestre 2017. L'ensemble est loué à Villages Nature pour une durée ferme de 12 ans et un loyer annuel de 371 K€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 7,9 M€ AEM\*.

Détenu par Multimmobilier 2 à 100%.



## BUREAUX

### Le Cabestan Boulevard de Sarrebruck 44000 Nantes

**4 232 m<sup>2</sup>**

Situé dans le quartier d'EuroNantes, à proximité de la gare TGV, l'actif consiste en un volume de 4 232 m<sup>2</sup> utiles de bureaux et commerces sur 8 niveaux. Acquis en VEFA pour une livraison prévue en janvier 2018, l'ensemble vise la labélisation Effinergie+. Le loyer annuel total potentiel s'élève à 698 K€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 10,4 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100%.



## ACTIVITÉ

### Parc My Valley ZAC des Bois Rochefort 95240 Cormeilles

**3 098 m<sup>2</sup>**

Situé à proximité immédiate de l'axe principal vers le pont de Bezons, ce parc d'activités, acquis en VEFA, développe une surface utile de 3 098 m<sup>2</sup> livrable en mars 2018. Il est constitué de 4 cellules avec un ratio activités bureaux de 78%/22%. Le loyer potentiel s'élève à 299 K€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 3,7 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100%.



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en Europe*



## BUREAUX

**M\_Eins**  
**Mühlenstraße 25**  
**13187 Berlin - Allemagne**

**14 226 m<sup>2</sup>**

Situé au sein du nouveau quartier « Media Spree » à l'Est de Berlin, le long du fleuve Spree, cet immeuble, livré en juillet 2017, développe une surface de 14 226 m<sup>2</sup> de bureaux. Entièrement loué à Zalando pour une durée ferme de 10 ans, il génère un revenu annuel de 2,7M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 66 M€ AEM\*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.

## BUREAUX

**21 Charlemont**  
**Dublin - Irlande**

**3 433 m<sup>2</sup>**

Situé dans le quartier d'affaires de Dublin et surplombant le Grand Canal, cet immeuble de bureaux fait face à l'arrêt de tramway « Luas line ». Conçu par Rohan Holdings et livré en septembre 2017, il développe une surface utile de 3 433 m<sup>2</sup> en R+5. Entièrement loué à Viasat pour une durée ferme de 12 ans, il génère un revenu annuel de 2,1M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 49,9M€ HT AEM\*.

Acquis par le SCI LF Ireland Office, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : Épargne Foncière (50 %) - LF Europimmo (25 %) et Multimobilier 2 (25 %).



## BUREAUX

**Porsche Mittlerer Pfad 13-15**  
**70499 Stuttgart - Allemagne**

**30 270 m<sup>2</sup>**

Situé dans le secteur Weilimdorf, au nord-ouest de Stuttgart, cet actif est à 200 mètres de la station de S-bahn « Weilimdorf » permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 20 minutes. L'ensemble immobilier composé de 2 bâtiments de bureaux construits en 1993 et 2001, développe une surface totale de 30 270 m<sup>2</sup>. Entièrement loué à Porsche pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 3,5M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 70,6 M€ AEM\*.

Acquis par le SCI LF Offenbach, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (49,02 %) - Sélectinvest 1 (13 %) - Eurofoncière 2 (12,32 %) - Épargne Foncière (7,94 %) - Pierre Privilège (7,19 %) - Crédit Mutuel Pierre 1 (7%) et Multimobilier 2 (3,53 %).



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge



## BUREAUX

### Campus 53 - Ferdinand-Happ-Straße 53 60314 Francfort- Allemagne **6 730 m<sup>2</sup>**

Situé à l'entrée du quartier Schwedler Carré, en plein renouveau, l'actif est à proximité de la Banque Centrale Européenne. Le secteur est bien desservi et permet de rejoindre la gare centrale de Francfort en quelques minutes. L'immeuble, qui développe 6 730 m<sup>2</sup> de bureaux en R+6, a été livré en 2011. Entièrement loué à une filiale du groupe Publicis pour une durée ferme de 5 ans, il génère un revenu annuel de 1,3M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 33,4 M€ AEM\*.

Acquis par le SCI LF Offenbach, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (49,02%) - Sélectinvest 1 (13%) - Eurofoncière 2 (12,32%) - Épargne Foncière (7,94%) - Pierre Privilège (7,19%) - Crédit Mutuel Pierre 1 (7%) et Multimobilier 2 (3,53%).



## BUREAUX

### Starlight - Boulevard Simon Bolivar 34 1000 Bruxelles - Belgique **76 956 m<sup>2</sup>**

Situé au Nord de Bruxelles, à proximité de la gare de Bruxelles Nord, cet ensemble immobilier à usage de bureaux est composé de deux bâtiments en R+14, d'une surface totale de 76 956 m<sup>2</sup>. Le bâtiment North Light, livré en 2011 développe 36 306 m<sup>2</sup> et le bâtiment Pole Star, livré en 2014, développe 40 650 m<sup>2</sup>. Entièrement loué à Electrabel SA pour une durée ferme de 12,5 ans, il génère un revenu annuel de 2,5M€ HT HC\*\*. Acquis pour un montant de 57,14 M€ AEM\*.

Acquis par le FIIS Bolivar JV Bel SCA, dont le capital au 30/09/2017 est détenu par : LF Europimmo (15,23%) et deux investisseurs étrangers.



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge

### FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

#### 📍 Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

#### 📍 Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidants en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018).

### VOS PARTS DE SCPI

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

#### 📍 Traitement des souscriptions

**L'enregistrement des "bulletins de souscription"** est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

#### 📍 Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

**Acompte sur dividende** : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

**Distributions de réserves (plus-values...)** : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

#### 📍 Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe	Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site <a href="http://www.lafrancaise-group.com">www.lafrancaise-group.com</a> .
Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)	Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription" : <b>Les demandes de retrait</b> sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription. • La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. • En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.
Cession directe entre associés	Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

#### 📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidants en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Taux d'abattement		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>e</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9%

#### 📍 Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 <sup>er</sup> trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier

## RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

**Risque de perte en capital** : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

**Risque de marché immobilier** : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques: risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

**Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la **vente des parts n'est pas garantie par la SCPI**. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**Risque lié au crédit** : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un **risque de perte en capital**. L'associé supporte également un **risque de remboursement** de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique. La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : <http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

## DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- **vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).**

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

## LEXIQUE

- **Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
- **Effet de levier** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est limité, de manière générale, en % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, tel que défini dans les statuts de la SCPI. Pour LF Europimmo et Europimmo Market il est limité en % de la valeur d'acquisition des actifs.
- **Nantissement des parts** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.
- **Taux d'occupation** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
  - **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il 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.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

- **Taux de distribution (DVM)** : 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 pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.
- **TRI (Taux de rentabilité Interne)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **Valeur de retrait** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.