BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Numéro 26-04 / 30 septembre 2026

SCPI LF EUROPIMMO

Analyse du 3e trimestre 2026
Validité du 4e trimestre 2026



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Édito



Chères Associées, Chers Associés,

L'enlisement de la situation géopolitique en Europe et au Moyen Orient, l'accélération des tensions inflationnistes ou encore le durcissement de la politique monétaire de la BCE relevant à deux reprises ses taux directeurs depuis juin, accentue la situation déjà difficile évoquée dans notre bulletin trimestriel précédent. À cela s'ajoute maintenant une crise de la dette publique française qui ravive les inquiétudes quant à la solidité des finances publiques. Avec pour conséquence directe un niveau des taux, dont celui de l'OAT à 10 ans, au plus haut depuis 2002, ce qui surenchérit le coût du financement, freinant d'avantage les transactions immobilières.

Le quatrième trimestre devrait se caractériser par un regain de prudence et un fort attentisme de l'ensemble des acteurs. Cette situation fait peser un risque supplémentaire sur les valorisations des actifs, avec une nouvelle phase d'ajustement potentielle en fin d'année.

Jusqu'à présent, l'endettement des SCPI ne constituait pas, à lui seul, une menace majeure. Toutefois, la perspective d'une nouvelle baisse des valeurs immobilières rend désormais sa gestion plus délicate. En effet, lorsque la valeur des actifs diminue, les ratios financiers prudentiels imposés par les banques peuvent se dégrader. Nous détaillons ces mécanismes et leurs conséquences dans la page suivante.

Dans ce contexte, et afin de renforcer la capacité de vos SCPI à faire face à leurs engagements, la société de gestion a décidé de poursuivre sa politique de cessions pour l'année 2027.

Celle-ci s'articulera autour de trois volontés :

- Poursuivre la diversification en réduisant la part du bureau ou d'actifs de grande taille ;
- Réduire le coût de la vacance générée par les actifs vacants ;
- Arbitrer les actifs sous-performant ou ne correspondant plus à nos convictions immobilières.

Cette démarche vise à recentrer progressivement les portefeuilles sur les actifs qui correspondent à nos objectifs de gestion à long terme.

Cette démarche pourrait nous conduire, lorsque la situation l'exige, à céder certains immeubles à un prix inférieur à leur dernière valeur d'expertise.

Parallèlement, nous pourrons utiliser un autre levier d'ajustement consistant à prélever une partie des revenus locatifs pour procéder à cet objectif de désendettement.

À ces enjeux financiers s'ajoute un marché locatif toujours favorable aux locataires. Les négociations commerciales se tendent encore plus et les propriétaires doivent consentir davantage d'efforts pour, dans un marché où la vacance augmente, attirer ou conserver leurs occupants. Les franchises de loyers illustrent cette réalité avec, dans certaines zones géographiques, des négociations qui aboutissent à des concessions pouvant atteindre jusqu'à 6 mois de loyer par année.

Cet environnement financier et immobilier nous impose une gestion toujours plus prudente et responsable des ressources de vos SCPI. De nouveaux ajustements de distribution sont nécessaires, pour certaines SCPI, dès le troisième trimestre 2026 et pourraient se poursuivre en 2027.

Nous avons conscience que ces décisions sont difficiles et contraignantes mais elles nous apparaissent néanmoins comme indispensables pour protéger et préserver votre patrimoine sur le long terme.

Guillaume ALLARD,
Président La Française Real Estate Managers

Achevé de rédiger le 22 octobre 2026

Conjoncture immobilière d'entreprise
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
Document complet

Respect des ratios bancaires

Comprendre les ratios LTV et ICR et les conséquences d'un dépassement

Dans une stratégie d'investissement immobilier, l'emprunt bancaire constitue un amplificateur de performance grâce à l'effet de levier, c'est-à-dire l'opportunité d'augmenter la capacité d'investissement, et donc les loyers perçus.

Lors de la mise en place d'un crédit immobilier, les établissements bancaires imposent le respect de clauses contractuelles et de seuils financiers que l'on appelle « ratios bancaires ».

Ces ratios sont principalement définis par la valeur d'un actif ou sa capacité à générer du loyer.

Dans un contexte immobilier comme celui que nous vivons actuellement où les valorisations immobilières connaissent une pression à la baisse et où le marché locatif connaît un fort ralentissement, ces ratios bancaires peuvent être amenés à être dépassés et à contraindre la société de gestion à devoir les régulariser.

1 / DEUX RATIOS, DEUX RISQUES

LTV - Loan-to-Value

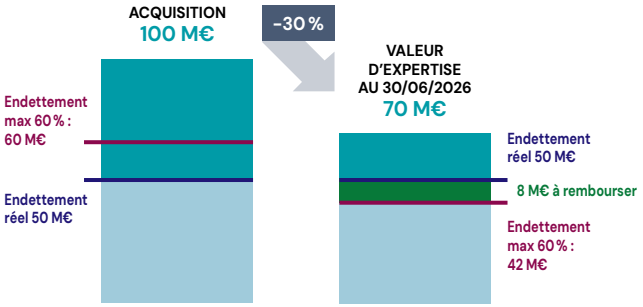
Le LTV est un ratio financier qui compare le montant d'un emprunt bancaire à la valeur du bien immobilier financé. Ce ratio illustre la capacité de l'emprunteur à rembourser la dette dans le cadre de la vente de l'immeuble financé.

LTV = Dette / Valeur des actifs

Exemple : dans le cadre d'un endettement initial de 50 % et d'un ratio LTV négocié avec la banque de **maximum 60 %, une baisse de 30 %** de la valeur de l'immeuble peut propulser mécaniquement ce ratio au-delà du seuil autorisé.

Dans l'exemple matérialisé ci-dessous, la baisse de valeur de l'actif contraint la SCPI à rembourser 8 millions d'euros pour respecter le ratio.

EXEMPLE POUR UNE ACQUISITION DONT LE RATIO MAXIMUM DU POIDS DE LA DETTE EST DE 60%



ICR - Interest Coverage Ratio

L'ICR est un ratio financier qui compare le montant des frais financiers (intérêts) aux revenus locatifs nets du bien immobilier financé. Ce ratio illustre la capacité de l'immeuble financé à payer les intérêts de l'emprunt.

ICR = Revenus locatifs / Charges d'intérêts

Exemple : une SCPI achète un immeuble de bureaux financé par une dette. Le contrat de crédit inclut un ratio financier stipulant que **l'ICR doit toujours être supérieur ou égal à 250 %** :

Année 1

- Revenus locatifs nets : 1 000 000 €
- Intérêts annuels : 350 000 €

Le ratio (286 %) est supérieur au seuil exigé de 250 %. La SCPI respecte ses engagements.

Année 4

- Revenus locatifs nets : 800 000 €
- Intérêts annuels : 350 000 €

Le ratio (228,6 %) est inférieur au seuil exigé de 250 %. La SCPI ne respecte pas ses engagements.

À noter : pour un actif de bureau standard en 2026, le LTV moyen se situe généralement entre 55 % et 65 %, tandis que l'ICR (Interest Coverage Ratio) requis oscille entre 1,5x et 2,0x (150 %–200 %.) selon la qualité de l'actif.

2 / BRIS DE RATIOS : QUELLES SOLUTIONS ? QUELLES CONSÉQUENCES ?

Le non-respect du ratio bancaire est qualifié de « bris de ratio ». Il contraint la SCPI à devoir régulariser la situation dans un délai court et encadré, lequel s'avère incompatible avec les délais plus longs et les procédures complexes des transactions immobilières.

Afin de remédier aux dépassements, la SCPI doit procéder à un remboursement partiel anticipé de la dette ou bloquer une somme de trésorerie en attendant que le ratio soit de nouveau respecté.

En l'absence de collecte, la société de gestion peut actionner deux leviers afin de remédier à ces situations :

1. Le plan d'arbitrage

La vente d'actifs permet de dégager des liquidités, qui sont ensuite affectées au remboursement de la dette. Cela peut avoir 2 conséquences :

- Réduire les revenus locatifs présents ou futures
- Impacter la valorisation du fonds en fonction du prix de cession de l'actif par rapport à sa valeur d'expertise

2. Les revenus locatifs

Bien qu'alloués en priorité à la distribution aux associés, les revenus locatifs peuvent être mobilisés partiellement ou totalement pour rembourser la afin de ne pas avoir à céder un actif à une valeur trop décotée. Cela a pour conséquence de réduire les acomptes distribués.

À noter : en cas de dépassement de ratio les conditions financières de l'emprunt restent inchangées (taux d'intérêt, durée, amortissement…)

Ces données sont fournies uniquement à titre d'illustration. Les exemples donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures opérations de la société de gestion.

Actualité

CHIFFRES CLÉS

Distribution trimestrielle

7,50 €

par part

Taux d'Occupation Financier

95,4 %

Collecte brute du trimestre

0,1 M€

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 septembre 2026.

En savoir plus

COMMENTAIRE DE GESTION

L'absence de collecte n'a pas permis à votre SCPI de réaliser de nouvelles acquisitions ce trimestre.

La société de gestion travaille actuellement sur des arbitrages en Allemagne (dont le *Lumicon* à Stuttgart) et au Royaume-Uni, dans le but de rembourser les financements de ces actifs et de réinvestir sur de nouvelles opportunités.

Votre SCPI présente, sur cette période, un bilan locatif négatif de 753 m² principalement dû à la libération d'un immeuble de 1 484 m² (QP 49,0 %) situé au 8-10 Pembroke Street Lower à Dublin, par la fédération World Rugby qui souhaitait optimiser ses espaces de travail et par le départ de l'association EPAF du *Cityscope* à Montreuil (93). Ces départs ont été partiellement compensés par l'arrivée d'un nouveau locataire (CLG Consolidation & Logistics GmbH) dans le *Victoria Office* à Hambourg et l'extension de l'agence Point d'Orgue dans le *Hub* à Levallois-Perret (92).

Le taux d'occupation physique est donc en léger retrait à 88,5 % (vs. 88,8 % le trimestre précédent) et le taux d'occupation financier reste stable à 95,4 % (vs. 95,5 % au 2e trimestre).

L'acompte de ce 3e trimestre est porté à **7,50 euros par part.** Dans un contexte de marché très chahuté, la société de gestion souhaite aligner, sur ce 2e semestre, la distribution aux résultats de votre SCPI. **L'objectif annuel de distribution en 2026 est donc revu à la baisse et sera compris entre 26,50 et 27,00 euros*.**

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

1/ Marché des parts
2/ Données immobilières
3/ Données financières
4/ Vie du fonds
5/ Informations générales
6/ Lexique

1/ Marché des parts

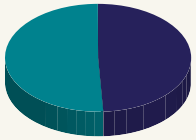
COLLECTE

0,1 M€
Collecte brute

–
Collecte nette

	3e trim. 2026
Nombre de parts souscrites	176
Parts souscrites compensant les retraits	176
Nouvelles parts	-
Parts annulées via le fonds de remboursement	-
Parts en attente de retrait	89 420
Montant des parts en attente de retrait	59,6 M€

Parts en attente de retraits



49,3 % Personnes physiques
50,8 % Personnes morales

INFORMATION IMPORTANTE

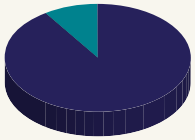
Le nombre de demandes de retrait, en hausse ce trimestre, **représente 8,0 % de la capitalisation** de la SCPI.

Pour rappel, la société de gestion est tenue réglementairement d'engager des mesures de rétablissement de la liquidité lorsque plus de 10 % des parts demeurent en attente de retrait depuis plus de douze mois.

Ainsi, votre société de gestion pourrait avoir recours à toutes mesures appropriées dont la suspension de la variabilité.

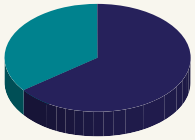
ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

15 336
associés



90,7 % Personnes physiques
9,3 % Personnes morales

1 121 259
parts



64,9 % Personnes physiques
35,1 % Personnes morales

448 503 600 €
Capital social effectif (capital nominal)

–
Variation depuis le 1er janvier 2026

812 912 775 €
Capitalisation

PRIX DE PART ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Minimum de souscription fixé à 1 part, soit (A)	725,00 €
Nominal	400,00 €
Prime d'émission	325,00 €
Commission de souscription fixé à 8 % HT, soit (B)	58,00 € HT
Valeur de retrait (A)-(B)	667,00 €
Variation du prix de la part en 2025	-23,28 %

DÉLAIS DE JOUISSANCE DES PARTS

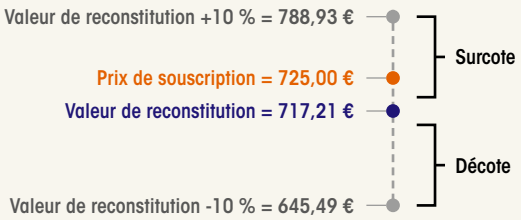
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er du mois suivant celui au cours duquel le retrait à eu lieu.

En savoir plus sur vos parts de SCPI

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 30 JUIN 2026

Valeur de réalisation	587,97 €
Valeur de reconstitution	717,21 €





Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, 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.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

2/ Données immobilières

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions

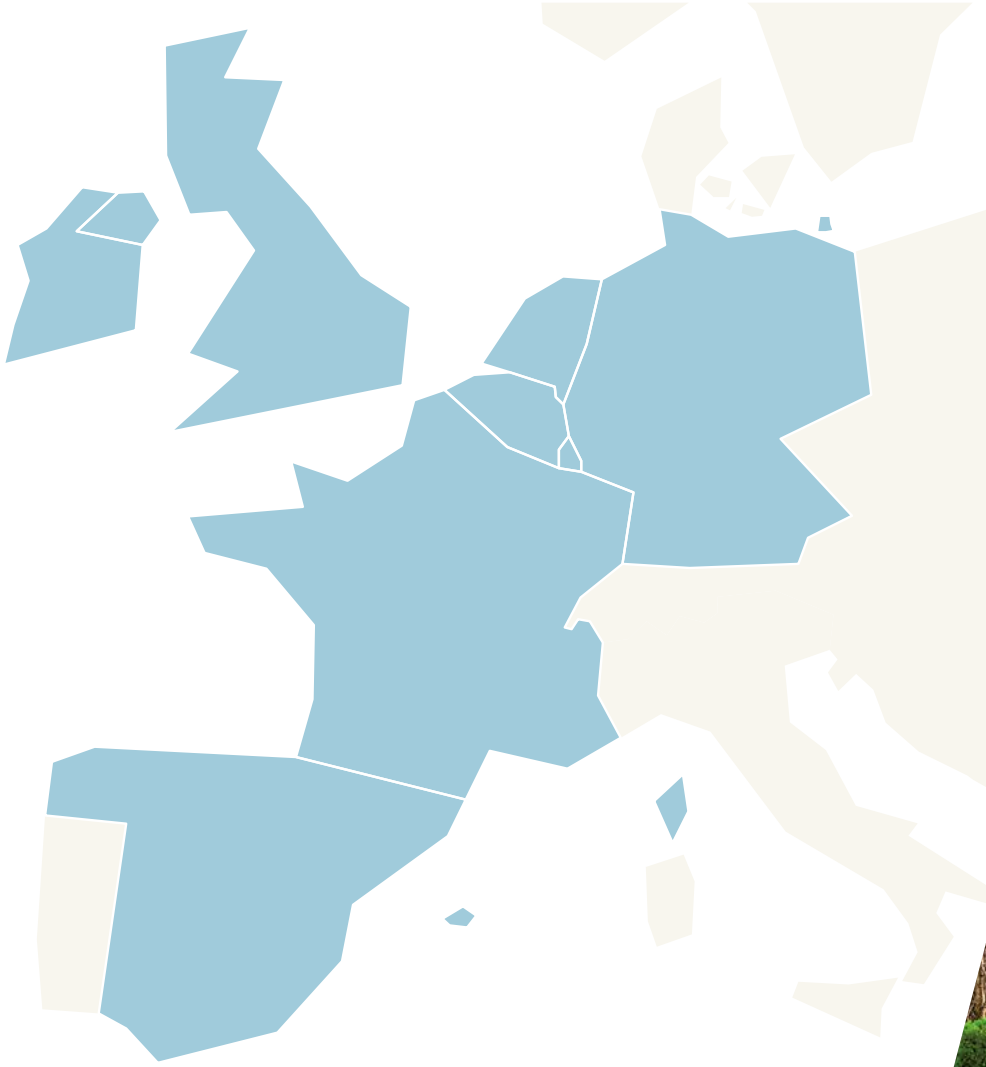
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.



Les cessions

La SCPI n'a enregistré aucune cession ce trimestre.







2/ Données immobilières

ACTIVITÉ LOCATIVE

+753 m²
Variation de locaux vacants

1 038 m²
Surface relouée

1 791 m²
Surface libérée

11 791 m²
Surface en cours de restructuration

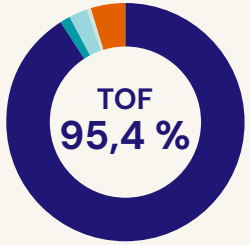
Voir les principaux mouvements locatifs et locaux vacants et les restructurations en cours

29 925 m²
Stock de locaux vacants

Dont **93,4 %** Bureaux

Dont **67,8 %** En Allemagne

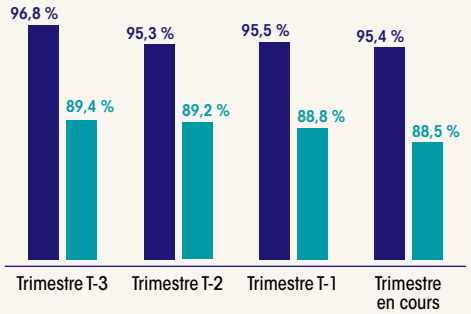
TAUX D'OCCUPATION



Taux d'Occupation Financier (TOF)

91,1 %	Locaux occupés
1,3 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,4 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,6 %	Locaux vacants sous promesse de vente
4,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

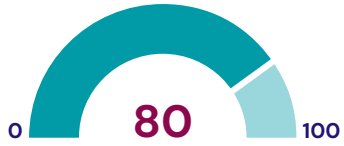
Taux d'Occupation Physique (TOP)
88,5 %



SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

3
Nombre d'immeubles en direct

259 544 m²
Surface en exploitation



Indicateur de la santé financière de nos locataires

49
Nombre d'immeubles via des SCI

0,4 M€
Loyers au cours du trimestre

–
Nombre d'immeubles acquis en VEFA non livré

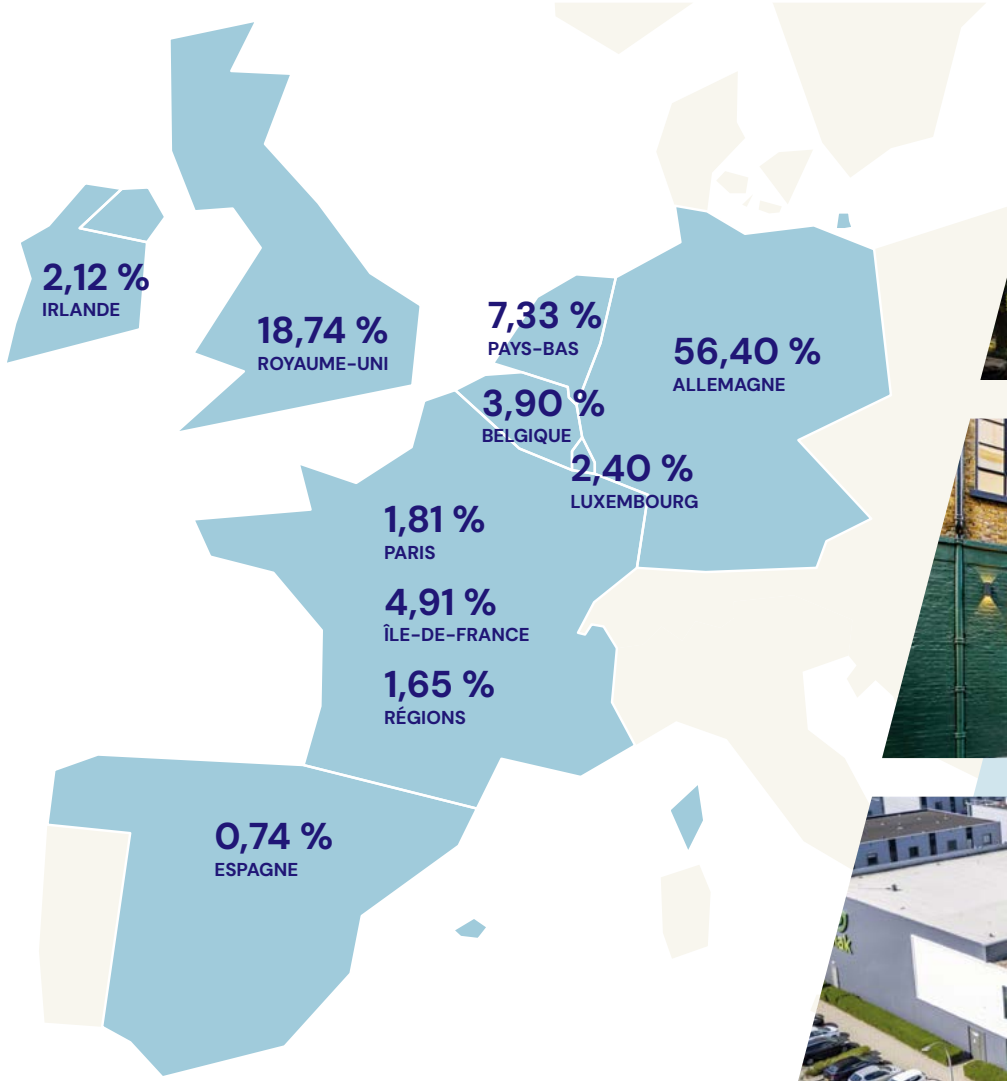
5,14 ans
WALB

5,93 ans
WALT

2/ Données immobilières

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)

- **77,65 %** BUREAUX
- **12,90 %** COMMERCES
- **6,55 %** HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS
- **2,78 %** LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS
- **0,12 %** SANTÉ ET ÉDUCATION









Photos non contractuelles. Investissements ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions.

3/ Données financières

DISTRIBUTION



- **Distribution en euro par part**[1]
- dont plus-values[2]
- dont produits financiers

Date de versement du trimestre :
29 octobre 2026

Versements potentiels suivants :
28 janvier 2027 / 29 avril 2027 / 29 juillet 2027

	3e trim. 2026
Distribution en euros par part[1]	**7,50 €**
- dont plus-values[2]	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,50 €

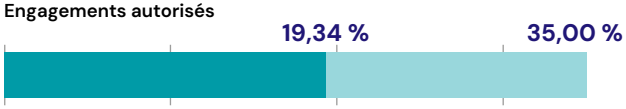
[1] Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[2] Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents à la fin du trimestre.

2026

	T4
7,50 €	T3
6,00 €	T2
6,00 €	T1

ENDETTEMENT

Engagements autorisés



- Réel au 30/09/2026
- Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)

Financements hypothécaires :
- Taux moyen : 1,94 % ;
- Durée moyenne résiduelle pondérée : 2,78 ans.

PERFORMANCES 2025

Taux de distribution[1]

4,63 %



- 4,14 % Distribution de résultat
- – Distribution de plus-values
- – Distribution de report à nouveau
- 0,49 % Fiscalité Europe
- – Fiscalité plus-values immobilière France

Distribution (A)	**30,00 €**
dont distribution de résultat	30,00 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**3,56 €**
Fiscalité Europe	3,56 €
Fiscalité plus-values immobilière France	-
Distribution brute (C) = (A)+(B)	**33,56 €**

[1] Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Performance globale annuelle[2]

4,63 %

Prix de souscription au 1er janvier 2025 (D)	725,00 €
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (E)[3]	725,00 €
Performance globale annuelle ((C+(E-D))/D	**4,63 %**

[2] La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[3] Pour rappel, ce nouveau prix de part résulte de l'ajustement des valeurs d'expertise à fin 2024 et a nécessité au préalable la suspension du marché des parts du 1er janvier au 1er février afin d'acter la réduction de la valeur nominale de la part en assemblée générale extraordinaire.

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

AUTRES INDICATEURS

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	10 ans
-4,17 %	**0,89 %**

Durée de détention recommandée

9 ans

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans.

Indicateur synthétique de risque (SRI)

1	2	3	**4**	5	6	7

Plus faible — Plus élevé



4/ Vie du fonds

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 29 septembre dernier.

Les membres du conseil ont pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrage des actifs en Allemagne, de l'évolution de la dette et des engagements, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Conseils de surveillance 2026 :
3 mars 2026 / 29 septembre 2026 / 15 décembre 2026

Envoi des bordereaux fiscaux et mise à disposition de l'outil d'aide à la déclaration fiscale :
Mi-avril

Réception des convocations, votes aux résolutions et ouverture du site de vote en ligne :
Fin mai

Assemblée(s) générale(s) :
Juin

Modalités de dispense du prélèvement fiscal effectué à la source

Le montant des acomptes de distribution inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de revenus financiers. Conformément aux dispositions de l'administration fiscale, ces revenus financiers sont soumis à un prélèvement à la source obligatoire de 12,8 %. Cette retenue constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, les prélèvements retenus à la source en 2027 seront pris en compte pour le calcul de votre impôt au titre des revenus de 2027. Si cet acompte excède l'impôt dû, l'administration fiscale vous restituera l'excédent.

Toutefois, les associés peuvent être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % acquitté au titre de l'Impôt sur le Revenu sous certaines conditions de revenu :

- Pour les intérêts, si le revenu du foyer fiscal 2025 de référence était inférieur à 25 000 euros pour une personne seule ou 50 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes, si le revenu du foyer fiscal 2025 de référence était inférieur à 50 000 euros pour une personne seule ou 75 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).

Pour être dispensé de ce prélèvement, le formulaire joint à votre bordereau de distribution du mois de juillet doit nous être retourné dûment rempli et signé avant le **30 novembre 2026.** Vous pouvez consulter le montant de votre revenu fiscal de référence sur l'avis d'imposition que vous recevrez en septembre 2026.

Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 18,6 % retenus à la source.

En vertu de la nouvelle réglementation européenne sur les marchés financiers, vous devez dorénavant renseigner votre numéro d'identification fiscal (NIF) disponible sur la déclaration pré-remplie d'impôt sur le revenu, ou sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Si vous êtes assujettis à l'IS (impôt sur les sociétés) ou si vous résidez fiscalement à l'étranger, vos revenus financiers ne font l'objet d'aucun prélèvement à la source, ce formulaire ne doit donc pas nous être retourné.

VOS SERVICES

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

- **Par téléphone :** 01 53 62 40 60
- **Par courrier électronique** : serviceclient@la-francaise.com
- **Par courrier :** La Française - Direction de la Clientèle - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Le savez-vous ?

En créant votre espace Extranet dédié et totalement sécurisé du Groupe La Française, vous pourrez :

- Consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements ;
- Utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus ;
- Être informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition.

Demandez l'accès à votre Extranet :

Extranet La Française - Demande d'accès à l'extranet (la-francaise.com)

DOCUMENTATION

Retrouvez toute la documentation concernant votre fonds à la rubrique produit du site du groupe La Française :
LF Europimmo - Groupe La Française (la-francaise.com)

Je consulte le rapport annuel 2025 de LF Europimmo

5/ Informations générales

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, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.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 éventuelles de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

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.

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital variable

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.

Les demandes de retrait 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 de gré à gré

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.

CARACTÉRISTIQUES

SCPI d'entreprise à capital variable

La SCPI LF Europimmo vise à constituer un patrimoine immobilier européen, avec comme premiers pays cibles : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, l'Irlande, le Luxembourg, plus récemment le Royaume-Uni et désormais l'Espagne. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux dans des marchés locatifs profonds.

Caractéristiques juridiques

Classification ASPIM : Bureaux

Date de création : 31/07/2014

N° de siren : 803 857 846 RCS Paris

Date de dissolution statutaire : 30/07/2113

Capital maximum statutaire : 2 000 000 000 €

Visa AMF : SCPI n°19-18 en date du 20 août 2019

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

Code ISIN : FR0014006MG3

Classement SFDR : article 9

Commissions

Commission de souscription : 8 % HT max, soit 9,60 % TTC (incluse dans le prix de souscription).

Commission de gestion locative : 10 % HT max, 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).

Commission de suivi/pilotage des travaux : 3 % HT, soit 3,60 % TTC max du montant TTC des travaux réalisés.

Pour plus de détails, lire la note d'information de la SCPI

5/ Informations générales

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 liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. 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.

Risques liés au 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.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et ne verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SCPI.

Risques de marché : 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 d'une 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.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de part à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et les impacts si ces risques devaient survenir.
Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1. 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 ;
2. par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : 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 : en savoir plus

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://client.la-francaise.com/particuliers (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien https://client.la-francaise.com/particuliers/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / Protection des données personnelles

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

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.

6/ Lexique

MARCHÉ DES PARTS

Collecte

Collecte brute : montant cumulé des souscriptions enregistrées par la société de gestion.
Collecte nette : collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisées sur le marché des parts.

Fonds de remboursement

Fonds de remboursement : fonds destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La valeur de sortie d'une part ne peut être inférieure à la valeur de réalisation -10 %.

Évolution de votre SCPI

Capital nominal : la valeur nominale d'une part correspond à sa valeur lors de la création du capital social de la SCPI.
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.

Modalités de souscription

Commission de souscription : commission perçue sur le montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements des souscriptions par la SCPI.
Valeur de retrait : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.
Indicateur de risque (SRI) : l'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.
Valeur de réalisation : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
Valeur vénale : la valeur vénale d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire à la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché immobilier.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
Délais de jouissance des parts : le délai de jouissance correspond au délai entre la date d'investissement dans des parts de SCPI et la date à laquelle ces parts commencent à générer des revenus pour l'associé.
Nantissement des parts : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti un 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.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

Situation locative

WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.
WALT : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux.
Indicateur santé financière de nos locataires : indicateur chiffré permettant d'évaluer la solvabilité d'un locataire et sa capacité à respecter ses engagements locatifs. Ce score repose sur différents critères, notamment sa situation financière, d'éventuels retards de paiement auprès de tiers et les litiges commerciaux, et traduit le niveau de risque associé au locataire. Plus le score est élevé, plus le locataire est considéré comme fiable, ce qui contribue à sécuriser les revenus locatifs.

Taux d'occupation

Taux d'Occupation Financier (TOF) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers. Il s'agit de 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Taux d'Occupation Physique (TOP) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des surfaces. Il se détermine par la division :
- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

DONNÉES FINANCIÈRES

Taux de distribution

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.

Endettement

Effet de levier : désigne l'utilisation de l'endettement bancaire pour augmenter la capacité d'investissement d'une société ou d'un particulier, et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis.

Autres indicateurs

Taux de Rentabilité Interne (TRI) : est un indicateur de performance correspondant au 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.

VIE DU FONDS

Caractéristiques

Agrément : autorisation attribuée à la société de gestion de la SCPI lui permettant de gérer des SCPI. Cet agrément est délivré par l'AMF après analyse complète de la société de gestion, de ses moyens et de son organisation.
Commission de gestion : elle rémunère la société de gestion pour les missions réalisées pour le compte de la SCPI. Ces tâches sont très variées : administration du fonds, information régulière des associés, préparation, convocation et conduite de toutes les réunions et assemblées, distribution des dividendes, encaissement des loyers, entretien du patrimoine immobilier, location des immeubles… La commission de gestion est calculée sur des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Ce mode de calcul permet la convergence des intérêts des porteurs de parts et ceux de la société de gestion. La commission est payée par la SCPI. Les rendements affichés sont nets de cette commission de gestion.
Commission d'acquisition ou de cession de biens immobiliers : elle rémunère le travail de la société de gestion lorsqu'elle vend ou achète un immeuble, ou des titres de sociétés immobilières pour le compte de la SCPI. Dans cette hypothèse, une commission de cession ou d'acquisition est donc perçue en fonction du montant de la vente réalisée.
Commission de suivi/pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion peut être rémunérée lorsqu'elle réalise des travaux dans les immeubles d'une SCPI dont elle assure la gestion. Cette commission est proportionnelle au montant des travaux.