

LFP Europimmo

AU 31 DÉCEMBRE 2015

La SCPI d'entreprise LFP Europimmo a pour vocation d'investir en immobilier d'entreprise européen, principalement en bureaux et commerces, neufs ou récents.

La stratégie d'allocation géographique vise en premier lieu l'Allemagne, puis la France en diversification de portefeuille et potentiellement d'autres pays selon opportunités.



Immeuble de bureaux, Offenbach – Allemagne
Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Caractéristiques principales

Date de création	juillet 2014
Capitalisation	61 021 000 €
Nombre de parts	61 021
Nombre d'associés	873
Revenus potentiels	semestriels en 2016, trimestriels dès 2017
Revenus distribués en 2015	45,60 €*
Prix de la part	1 000 € (net de tout autre frais)
Valeur de retrait**	920 €
Délai de jouissance	le 1 ^{er} jour du 4 ^e mois suivant le mois de souscription
Durée de placement recommandée	9 ans
Minimum de souscription	5 parts pour une 1 ^{re} souscription. Tout souscripteur déjà associé de la SCPI peut souscrire un nombre quelconque de parts.

Commission de souscription	8 % HT, soit 9,6 % TTC (incluse dans le prix de souscription) Commission réduite de moitié pour une souscription supérieure à 2 000 000 €
Commission de gestion	10 % HT, soit 12 % TTC max. des recettes brutes annuelles (produits locatifs et financiers nets)
Commission d'acquisition ou de cession	1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. (i) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, (ii) 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

* Sans affectation de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

** Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

Risques associés

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) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative 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 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.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

LFP Europimmo peut recourir à l'endettement :

- à hauteur de 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs pour financer ses investissements, et ce, suite à la décision de l'assemblée générale constitutive du 29 juillet 2014,
- et en tout état de cause, dans la limite d'un montant maximum qui sera 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.



LA FRANÇAISE

Patrimoine

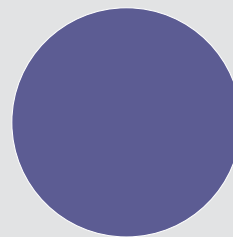
Superficie : 16 469 m²

Taux d'occupation financier⁽¹⁾ : 98,6 %

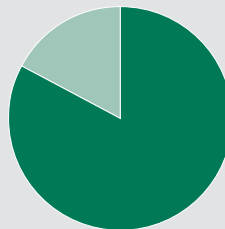
Principaux locataires	Loyer annuel	Poids
ERSTE ABWICKLUNGSANSTALT	761 073 €	28 %
SAINT GOBAIN	526 380 €	19 %
DEUTSCHE BAHN AG	268 731 €	10 %
POSTBEAMTENKRANKENKASSE	156 537 €	6 %
SALT SOLUTIONS GMBH	108 945 €	4 %
COMVEL GMBH	88 467 €	3 %
FIT STAR	84 879 €	3 %
EY SERVICES FRANCE	79 301 €	3 %
CONCEPT BAU GMBH	78 189 €	3 %
COGEDIM GESTION	68 434 €	2 %

Types de locaux (valeur vénale)

■ Bureaux : 100 %



Répartition géographique des loyers



	Nombre de locataires	Montant de loyer	% de loyer
Allemagne	19	2 302 497 €	83 %
France	17	455 374 €	17 %
Total	36	2 757 871 €	100 %

(1) 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 loué.



Exemples d'investissements 2015

Adresse : Düsseldorf - Allemagne

Date d'acquisition : 4^e trimestre 2015

Surface : + 8 000 m²

Locataire : Erste Abwicklungsanstalt

Adresse : Munich - Allemagne

Date d'acquisition : 3^e trimestre 2015

Surface : + 14 000 m²

Locataire : Multi locataires dont Deutsche Bahn



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

La SCPI LFP Europimmo poursuit sa stratégie d'investissement en Europe et étudie de nouveaux actifs. Elle cible des immeubles de qualité situés dans des zones urbaines et périurbaines à forte demande locative, où la solvabilité des locataires est favorisée par un tissu économique dense.

La SCPI LFP Europimmo est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.lafrancaise-group.com.

La note d'information de LFP Europimmo a reçu le visa AMF : SCPI n° 14-26, en date du 29 août 2014. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n° 108 du 8 septembre 2014.

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).

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.