

**LF**  
**EUROPIMMO**

SCPI d'entreprise à capital variable

Au 31 décembre 2022



COLOGNE – ALLEMAGNE

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 et le Luxembourg. LF Europimmo investit majoritairement dans des immeubles de bureaux situés dans des marchés locatifs profonds.



HANSASTRASSE 33 – NUREMBERG



ROCAILLE – ANVERS (BELGIQUE)

**LF EUROPIMMO**  
**EN QUELQUES CHIFFRES**

**Taux de rentabilité interne (TRI)<sup>(1)</sup>**

7 ans (2015–2022) :	3,78%
---------------------	-------

**Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)<sup>2</sup> & Taux de Distribution (TD 2021-2022)<sup>3</sup>**

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 TDVM / TD	2022 TDVM / TD
4,56 %	4,56 %	4,22 %	4,18 %	4,05 %	4,02 %	4,02% 4,20%	4,02% 4,32%

**Évolution du prix de part**

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-	+1,5 %	-	-	+1,48 %	+1,46%	-	-

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

<sup>(1)</sup> 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. <sup>(2)</sup> 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 e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

<sup>(3)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : le 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.

<sup>(4)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. Source : La Française REM 31/12/2022

**+1,1 Md€**  
Capitalisation

**89,5%**  
Taux d'occupation  
physique 2022 (TOP)<sup>4</sup>

**60%**  
du patrimoine situé  
en Allemagne

**4,02%**  
Taux de distribution sur  
valeur de marché 2022  
(TDVM)<sup>(2)</sup>

**LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS**  
128 boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 73 00 73 00  
Une société du Groupe La Française  
[WWW.LA-FRANCAISE.COM](http://WWW.LA-FRANCAISE.COM)

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



## CARACTÉRISTIQUES

1 129 294 925 €

Capitalisation

13 760

Nombre d'associés

1 045 €

Prix de part

Le 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> mois suivant le mois de souscription

Délai de jouissance

9 ans

Durée de placement recommandé

1 part

Minimum de 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



Avant toute souscription à la SCPI LF Europimmo, 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 en français 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).

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. Code ISIN : FR0014006MG3 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)

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

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 société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de La Française :

<https://www.la-francaise.com/fr/informations-reglementaires/>

[WWW.LA-FRANCAISE.COM](http://WWW.LA-FRANCAISE.COM)

## LE PATRIMOINE



BARTHOLOMEW CLOSE – LONDRES

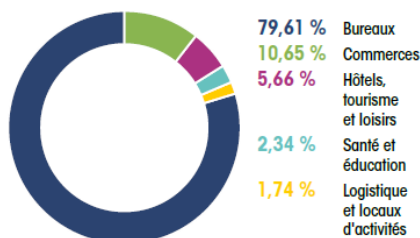
### CONCENTRATION LOCATIVE, (poids des principaux locataires)

	Poids loyer annuel
1 <sup>er</sup> locataire*	6,60%
2 <sup>e</sup> locataire*	5,30%
3 <sup>e</sup> locataire*	5,28%
4 <sup>e</sup> locataire*	4,95%
5 <sup>e</sup> locataire*	4,20%
6 <sup>e</sup> locataire*	3,87%
7 <sup>e</sup> locataire*	3,70%
8 <sup>e</sup> locataire*	3,69%
9 <sup>e</sup> locataire*	2,79%
10 <sup>e</sup> locataire*	2,70%

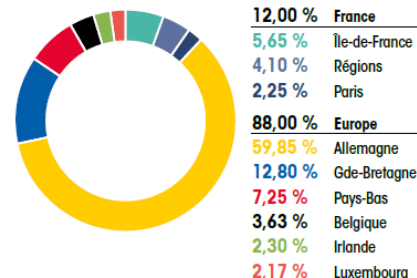
\*Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## 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.

## RISQUES ASSOCIES

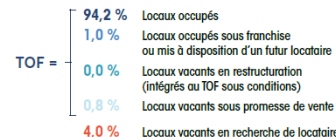
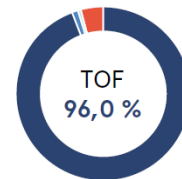
Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. **La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.**

Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, 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.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (1)

(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 DU PATRIMOINE DE LA SCPI SERAIT LOUÉ.



Superficie

266 325 m<sup>2</sup>

Propriétés immobilières en direct

5

Propriétés immobilières via SCI

47

Baux directs

39

Baux indirects (participations dans des SCI)

152