



# ÉPARGNE FONCIÈRE

SITUATION AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2019 - VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2020

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Épargne Foncière est l'une des SCPI les plus importantes du marché avec plus de 2,6 milliards d'euros de capitalisation.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968  
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris  
Terme statutaire : 31/12/2060  
Capital maximum statutaire : 555 000 003 €  
Visa AMF : SCPI n° 17-33 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



## Chiffres clés (au 31/12/2019)

Nombre d'associés	35 278
Nombre de parts	3 270 174
Capital social effectif	500 336 622 €
Variation depuis le 01/01/2019	+69 709 860 €
Capitalisation	2 648 840 940 €
Prix de souscription*	810,00 €
Valeur de retrait	749,25 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2020 préconisée**	ND

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation de la SCPI)	25,00%
Dettes et engagements au 31/12/2019	19,55%

\* Dont commission de souscription égale à 9% TTC, soit 72,90 € TTC.

\*\* Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Colombia – Bois-Colombes (92)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte d'Épargne Foncière s'est accélérée en cette fin d'année pour atteindre **107 millions d'euros** ce 4<sup>e</sup> trimestre. La contrepartie au retrait de 8 304 parts représente 6,7 millions d'euros et donc 100,3 millions d'euros constituent les nouvelles ressources pour participer au financement des 7 investissements décrits ci-contre.

Au 31 décembre 2019, Épargne Foncière capitalise **2,6 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	123 872
Souscriptions compensant les retraits	8 304
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-

### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</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.

### Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance a été réuni le 18 décembre dernier. La présentation des acquisitions réalisées (cf. ci-contre) ainsi que celle des arbitrages ont permis d'apprécier l'évolution du patrimoine immobilier détenu par la SCPI qui se traduit par une progression de sa valeur de réalisation. Il a été noté le niveau d'emprunt favorable à « l'effet de levier » autour de 20 % de la dernière valeur de réalisation conformément aux conditions de marché favorables. L'évolution des taux d'occupation et le coût du contentieux ont été analysés ainsi que le marché des parts dont le cumul des souscriptions en 2019 aura atteint plus de 405 millions d'euros. Cet engouement de la part des investisseurs illustre les bonnes performances obtenues par Épargne Foncière avec un taux de distribution de 4,4 % en 2019.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2019</b>	<b>35,64 €</b>
- dont distribution des réserves	ND*
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2019</b>	<b>4,40 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2019)	8,91 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2019)	8,91 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2019)	8,91 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2020)	8,91 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	8,91 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,91 €

Variation du prix de part 2019	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
1,25%	4,70%	7,06%	7,96%

\* Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

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.**

Galaxia – Blagnac (31)



Les Silos – Bordeaux (33)



## Principaux mouvements du trimestre

### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Swam Avenue le Corbusier - 59000 LILLE	Location	6 119	2 675	100 %
COM	2, rue des Innocents - 75001 PARIS	Location	580	580	100 %
BUR	Le Confluent - 4, rue Eugène Renault 94700 MAISONS-ALFORT	Location	8 545	3 075	50 %
BUR	Le Chevaleret - 83-85, boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	Location	3 170	389	100 %
BUR	9, rue de Téhéran - 75008 PARIS	Location	198	198	100 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	La Coupole 100-104, boulevard Montparnasse - 75014 PARIS	5 757	2 101	100 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	La Coupole - 100-104, bd Montparnasse - 75014 PARIS	5 757	2 101	100 %
BUR	Le Swam - Avenue le Corbusier - 59000 LILLE	6 119	3 445	100 %
BUR	Front Office - 12 à 16, rue S. Bernhardt - 92600 ASNIÈRES	23 474	7 817	35 %
RES	Ex Clinique Isabelle - 24, boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	3 723	3 723	100 %
BUR	Le Sadena - 34-34 bis et 36, rue Antoine Primat 69100 VILLEURBANNE	13 042	4 173	60 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
MIXTE	The Babel Community - 70, rue de la République - 13002 MARSEILLE - (voir descriptif page 3)	3 832	20 035 000 €	100 %
RES	Les Silos - rue de Girande, 33000 BORDEAUX (voir descriptif p. 3)	5 862	20 360 000 €	100 %

\* AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Investissements en France via la SCI LF Bois-Colombes

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Bois-Colombes qui a permis de financer deux acquisitions :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Colombia - 60, avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES (voir descriptif page 3)	10 178	37 908 000 €
BUR	Cityzen Bâtiment B - 1, place Costes et Bellonte - 92270 BOIS-COLOMBES (voir descriptif page 3)	7 857	

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 55 % du capital de la SCI LF Bois-Colombes.

### Investissement en France via la SCI Park Azur

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI Park Azur :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Park Azur - 97, av. Pierre Brossollette - 92120 MONTRouGE (voir descriptif page 4)	24 160	28 305 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 25,5 % du capital de la SCI Parc Azur.

### Investissement en France via la SCI Energie +

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI Energie + :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Ampère E+ Tranche 3 - 34-40, rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE (voir descriptif page 4)	8 529	39 022 622 €

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 33,3 % du capital de la SCI Energie +.

### Investissement en France via l'OPPCI LF Immo Tourisme

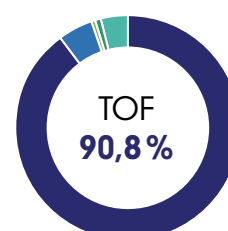
	Nombre de parts souscrites	Apport en capital
Prise de participation dans l'OPPCI LF Immo Tourisme (voir descriptif page 4)	10 000	10 500 000 €

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Parc Techno du Canal Campus 2 - Bât D 3, avenue de l'Europe - 31400 TOULOUSE	437	100 %	270 000 €	100 %
BUR	Péri-Est 2-4, rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	596	58 %	1 115 000 €	100 %
BUR	Parc Techno du Canal Campus 2 - Bât D 3, avenue de l'Europe - 31400 TOULOUSE	437	100 %	295 000 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2019



LOCAUX OCCUPÉS
90,8 % Taux d'Occupation Financier
4,9 % Sous franchise
LOCAUX VACANTS
0,1 % Sous promesse de vente
0,4 % En cours de restructuration
3,8 % En recherche de locataires

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2019

94,6 %

31/12/2019

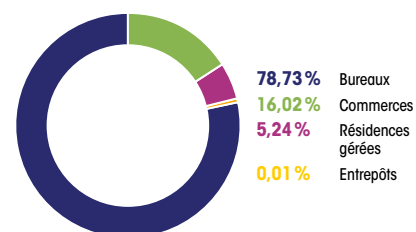
93,4 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2019

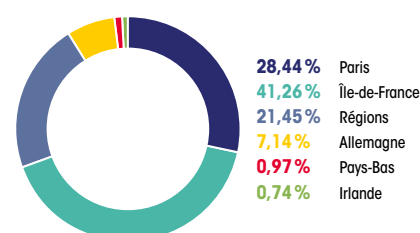
Nombre d'immeubles en direct	217	Nombre d'immeubles via des SCI	77
Surface en exploitation	639 784 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	21 542 614 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE







# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE

## 13002 MARSEILLE

### The Babel Community – 70, rue de la République

Situé au cœur de Marseille, sur l'une des principales artères de la ville ; à mi-chemin entre le quartier d'affaire Euromed et le vieux port, cet immeuble mixte d'une surface de 3 832 m² comprend un restaurant au rez-de-chaussée, un espace de coworking ainsi que des appartements individuels meublés et des appartements en coliving. Il dispose également d'un espace fitness et d'une salle de projection. Entièrement loué à The Babel Community pour une durée ferme de 12 ans et 9 ans pour la partie restaurant.

**Surface : 3 832 m²**

**Montant de l'acquisition : 20 035 000,00 € AEM\***

**Signatures : 16/12/2019**

**Détenu à 100 % par Épargne Foncière.**

#### RÉSIDENTICE GÉRÉE



## 33000 BORDEAUX

### Les Silos, rue de Gironde

Situé dans le secteur des Bassins à flot, cet ensemble immobilier d'une surface de 5 862 m² est composé d'une résidence étudiante de 159 logements et d'une auberge de jeunesse de 230 lits. Il disposera d'un espace de coworking, d'un fitness, d'une laverie et d'un parking vélos. La livraison de cet actif loué à 100 % est prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2020.

**Surface : 5 862 m²**

**Montant de l'acquisition : 20 360 000,00 € AEM\***

**Signatures : 30/12/2019**

**Détenu à 100 % par Épargne Foncière.**

#### RÉSIDENTICE GÉRÉE



## 92270 BOIS-COLOMBES

### Colombia - 60, avenue de l'Europe

Implanté au cœur de la ZAC des Bruyères, quartier d'affaires de Bois-Colombes, à proximité de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéficie d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. Il développe une surface de 10 178 m² de bureaux et dispose d'un RIE et de 174 emplacements de stationnement. Loué à 87 % auprès de deux locataires.

**Surface : 10 178 m²**

**Montant de l'acquisition : 71 702 200,00 € AEM\***

**Signatures : 27/11/2019**

**Acquis par la SCI LF Bois Colombes dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (55 %) et LF Grand Paris Patrimoine (45 %).**

#### BUREAU



## 92270 BOIS-COLOMBES

### Cityzen Bâtiment B - 1, place Costes et Bellonte

Très bien positionné au pied de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéficie d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. L'arrivée à terme de la ligne 15 du Grand Paris Express améliorera encore la desserte. Il développe une surface de 7 857 m² de bureaux et dispose de 86 emplacements de stationnement. Intégralement loué à GRT GAZ pour une durée ferme résiduelle de 8 ans.

**Surface : 7 857 m²**

**Montant de l'acquisition : 62 892 500,00 € AEM\***

**Signatures : 03/12/2019**

**Acquis par la SCI LF Bois Colombes dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (55 %) et LF Grand Paris Patrimoine (45 %).**

#### BUREAU



\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

## 92120 MONTRouGE

### Park Azur - 97, avenue Pierre Brossolette

Situé dans un environnement tertiaire établi, à 850 m de la station de métro Mairie de Montrouge sur la ligne 4 et à 1,1 km de la ligne 13 et de la future station de la ligne 15 sud du Grand Paris Express « Châtillon-Montrouge », ce campus de bureaux développe une surface totale de 24 160 m<sup>2</sup> et dispose de 491 emplacements de stationnement. Entièrement loué à EDF pour une durée ferme de 8 ans.

**Surface : 24 160 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 198 671 437,51 € AEM\***

**Signatures : 17/12/2019**

**Acquis par la SCI Park Azur dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (25,5 %), LF Grand Paris Patrimoine (25,5 %) et ERAFP\* (49 %).**

**ERAFP : Établissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique**



BUREAU

## 92400 COURBEVOIE

### Ampère E+ Tranche 3 - 34-40, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m<sup>2</sup> de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100 %. La présente acquisition porte sur 60 % des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française.

**Surface : 8 529 m<sup>2</sup> (tranche 3)**

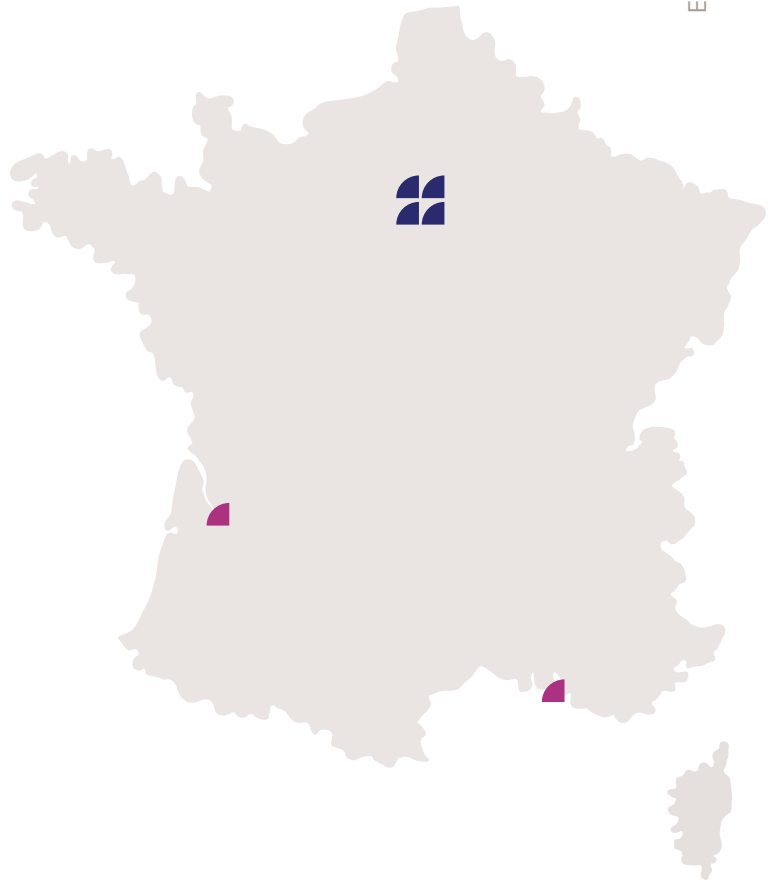
**Montant de l'acquisition : 99 601 237,70 € AEM\***

**Signatures : 24/12/2019**

**Acquis par la SCI Energie + dont le capital au 31/12/2019 est détenu par LF Grand Paris Patrimoine (36,5 %), Épargne Foncière (33,3 %), Sélectinvest 1 (18,2 %), Multimmobilier 2 (6 %) et Crédit Mutuel Pierre 1 (6 %).**



BUREAU



## Prise de participation dans l'OPPCI LF Immo Tourisme par la SCPI Épargne Foncière

Le fonds LF Immo Tourisme lancé en 2019 cible des hôtels 3 et 4 étoiles, des résidences touristiques, des villages vacances et des campings 4 et 5 étoiles. La taille cible du portefeuille est de 250 M€. Les investissements de l'OPPCI porteront sur des actifs existants et en VEFA situés dans des zones culturelles et urbaines ainsi qu'à la mer et à la montagne. Le taux de distribution cible est de 5.5 % minimum.

**Montant de la participation : 10 500 000 € AEM\***

**Détenu à 19,49 % par Épargne Foncière.**

\*AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)

### 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 résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG. Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

## 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](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@la-francaise.com](mailto: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 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.

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 (juill. - 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

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataire, divorcé ou veuf) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

### Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant 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 17,2 %.

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 :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	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% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

### 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 [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com).

#### 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 » :

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 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.**



## AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion. Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF sur le communiqué de presse du 27 novembre 2019 : <https://www.amf-france.org/Actualites/Communiqués-de-presse/AMF/annee-2019>. En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. En cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60. L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noir : <https://www.amf-france.org/Epargne-Info-Service/Protéger-son-epargne/Listes-noires>

## 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.

**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.

**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 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

**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 :

<http://lfgrou.pe/uspersion>

## 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.

**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.

Veillez 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](mailto: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.*

## 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 autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

**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.