



# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2024 / Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2024

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement. Épargne Foncière est la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5,2 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 : 2 000 000 000 €  
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021  
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 30/06/2024)

|  |                 |
|--|-----------------|
| Nombre d'associés  | 57 495          |
| Nombre de parts  | 6 229 366       |
| Capital social effectif                                      | 953 092 998 €   |
| Variation depuis le 01/01/2024                               | -               |
| Capitalisation   | 5 201 520 610 € |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                          | 835,00 €        |
| Valeur de retrait  | 772,38 €        |
| Valeur de réalisation  | 710,88 €        |
| Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup> | 744,80 €        |
| Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>      | 691,39 €        |

### Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

|  |                   |
|--|-------------------|
| Engagements autorisés/ dont dettes bancaires | 30 % / 25 %       |
| Réel au 30/06/2024                           | 20,45 % / 19,30 % |

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Alphabet – Bois-Colombes (92)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **10,4 millions d'euros** ce 2<sup>e</sup> trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 12 402 parts. Les nouvelles demandes de retrait ont nettement ralenti ce trimestre et le nombre de parts en attente de retrait au 30 juin 2024 représente 7,5 % du nombre de parts total de la SCPI.

Au 30 juin 2024, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros**.

|   |         |
|---|---------|
| Nouvelles souscriptions                   | -       |
| Souscriptions compensant les retraits     | 12 402  |
| Parts en attente de retrait au 30/06/2024 | 465 032 |

### Délai de jouissance des parts

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

### Information assemblées générales

Les assemblées générales de votre SCPI se sont tenues le 25 juin 2024. Le quorum a été atteint aussi bien pour l'assemblée générale ordinaire (51,03 % des voix) que pour l'assemblée générale extraordinaire (51,19 %). Les résolutions ont été adoptées entre 83 % et 99 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Félicitations aux 15 candidats élus ou réélus au conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans (dans l'ordre décroissant du nombre de voix) : Crédit Mutuel Arkea, Axa France Vie, Carine Chaduc, Jacques Morillon, Eugénie Dufour, Jean-Luc Bronsart, Philippe Georges Deschamps, François Rincheval, Gérard Baudiffier, Daniel Georges, Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT), Franco Tellarini, Séléncia (ex Ageas France), CNP Assurances (nouvel élu) et Olivier Paris. Le Président, le Vice-Président et le Secrétaire seront désignés à l'occasion du prochain conseil de surveillance du 30 septembre 2024.

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Exercice 2023                              |         |
|--|---------|
| Distribution                               | 36,72 € |
| - dont distribution des réserves           | 11,17 % |
| Distribution brute avec fiscalité          | 37,01 € |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup>        | 4,43 %  |
| Rendement global immobilier <sup>(2)</sup> | -3,97 % |

### Commentaire de gestion

Ce trimestre, Épargne Foncière a poursuivi son ambitieux plan d'arbitrage en cédant 8 actifs soit 6 700 m<sup>2</sup> pour un montant total de 55,6 millions d'euros avec plus de 22 millions de plus-values distribuables dégagées.

Le produit de ces cessions a permis à Épargne Foncière de financer les travaux de restructuration et les VEFA en cours. Par ailleurs, l'absence de collecte n'a pas permis à votre SCPI de réaliser de nouvelles acquisitions ce trimestre.

Les équipes de la société de gestion se sont concentrées sur la gestion locative dont l'activité a été particulièrement soutenue. Cette dernière fait ressortir un solde légèrement positif avec la résorption de plus de 1 600 m<sup>2</sup> de locaux vacants.

La principale transaction concerne, entre autres, l'immeuble Track à Amsterdam qui avait été libéré par Tom Tom le 31 août dernier, avec la signature d'un nouveau bail avec la société Backbase sur 2 258 m<sup>2</sup> (quote-part de 50 %) pour une durée ferme de cinq années. Ce trimestre compte la libération par Castorama de plus de 2 567 m<sup>2</sup> (quote-part de 50 %) dans le parc Urban Valley à Corneilles-en-Parisis (95). Ces surfaces vont faire l'objet d'un réagencement pour permettre une commercialisation à la découpe. À noter que la surface libérée dans l'immeuble Elipsys à Toulouse (31) par Cogedim a été aussitôt relouée à PricewaterhouseCoopers.

Votre SCPI affiche ainsi un taux d'occupation physique parfaitement stable à 89,4 % alors que le taux d'occupation financier s'apprécie à 93,2 % (vs. 92,6 % au 1<sup>er</sup> trimestre).

Ce trimestre a été également marqué par la livraison du second site de l'École Nationale de la Magistrature (ENM) à Bordeaux (33), acquis en VEFA en décembre 2023 via l'OPPCI LF Immo Générations. Cet actif construit pour former un nombre croissant de magistrats dans les prochaines années se situe dans le quartier Ravezies qui connaît actuellement un fort développement.

Les résultats de votre SCPI devraient permettre de maintenir le niveau de distribution annuelle initialement prévu correspondant à **un acompte trimestriel de 9,18 euros par part dont 4,98 euros de plus-values**.

| Distribution 2024                               |        |
|---|--------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2024) | 9,18 € |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2024)  | 9,18 € |
| - dont plus-value <sup>(3)</sup>                | 4,98 € |
| - dont produits financiers                      | 0,63 € |
| - après prélèvements sociaux                    | 9,07 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux         | 8,99 € |

| Variation du prix de part 2023 | TRI 5 ans | TRI 10 ans | TRI 15 ans |
|--------------------------------|-----------|------------|------------|
| 0,00 %                         | 3,90 %    | 5,08 %     | 7,32 %     |

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

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> Le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;

(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

<sup>(3)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 30/06/2024.

Le Memphis – Paris (75)



École Nationale de la Magistrature (ENM) – Bordeaux (33)





## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

## Principaux mouvements du trimestre

## RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



| Type | Adresse  | Nature        | Surface (m²) de l'immeuble | Surface relouée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|--|---------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR  | Oosterdoksstraat 114<br>NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS            | Location      | 9 947                      | 4 516                      | 50,00 %     |
| BUR  | Areine - 148-152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT   | Location      | 10 358                     | 1 045                      | 74,00 %     |
| BUR  | Tour Aviso - Bât. A<br>49-51 quai de Dion Bouton<br>92800 PUTEAUX  | Location      | 10 848                     | 878                        | 100,00 %    |
| BUR  | Elipsys - 8-10 rue des Trente Six Ponts<br>31400 TOULOUSE          | Location      | 4 213                      | 1 006                      | 100,00 %    |
| BUR  | Le Malesherbes - 102-116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | Renégociation | 10 162                     | 1 310                      | 50,00 %     |
| BUR  | La Coupole - 100-104 boulevard<br>du Montparnasse - 75014 PARIS    | Location      | 5 757                      | 305                        | 100,00 %    |
| BUR  | 11 rue du Perche - 75003 PARIS                                     | Location      | 302                        | 302                        | 100,00 %    |
| BUR  | Swam<br>101 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE                      | Location      | 6 119                      | 623                        | 100,00 %    |

## LIBÉRATIONS



| Type | Adresse  | Surface (m²) de l'immeuble | Surface libérée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|--|----------------------------|----------------------------|-------------|
| ACT  | Urban Valley<br>16 chemin du Bas des Indes - 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS | 12 299                     | 5 133                      | 50,00 %     |
| BUR  | Elipsys<br>8-10 rue des Trente Six Ponts - 31400 TOULOUSE                | 4 213                      | 1 006                      | 100,00 %    |

## PRINCIPALES SURFACES VACANTES



| Type | Adresse   | Surface (m²) de l'immeuble | Surface vacante 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|---|----------------------------|----------------------------|-------------|
| BUR  | Galaxia - 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC  | 15 210                     | 15 210                     | 100,00 %    |
| BUR  | Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                   | 7 478                      | 7 278                      | 74,00 %     |
| BUR  | Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET                               | 14 863                     | 8 574                      | 62,00 %     |
| BUR  | Tour Aviso - 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX                                | 10 848                     | 4 125                      | 100,00 %    |
| BUR  | Areine<br>148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                      | 10 358                     | 4 128                      | 74,00 %     |
| BUR  | Station SQY (ex Stephenson)<br>1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 19 331                     | 10 767                     | 47,00 %     |
| BUR  | Ô Saône - 4 quai des Étroits - 69005 LYON   | 10 325                     | 3 929                      | 100,00 %    |
| BUR  | Plaine Espace<br>13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS                   | 6 364                      | 3 488                      | 100,00 %    |
| BUR  | Basalt - 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON                                   | 9 508                      | 3 130                      | 100,00 %    |
| BUR  | Central Gare - 16 rue de Tourmai - 59800 LILLE  | 4 936                      | 2 776                      | 100,00 %    |
| BUR  | 14 avenue des Olympiades - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS                                   | 4 490                      | 4 490                      | 100,00 %    |

## RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



| Type | Adresse  | Surface (m²) de l'immeuble | Surface restructurée 100 % (m²) | QP SCPI (%) |
|------|--|----------------------------|---------------------------------|-------------|
| BUR  | WE (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE    | 26 819                     | 26 819                          | 30,00 %     |
| BUR  | Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE | 30 270                     | 30 270                          | 30,98 %     |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

## Investissement

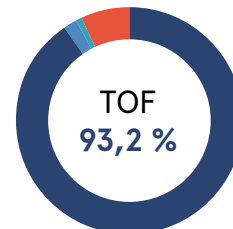
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

## Arbitrages

| Type | Adresse   | Surface (m²) vendue | % de vacance de l'actif | Prix de cession hors droits | QP SCPI (%) |
|------|---|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------|
| BUR  | 4-bis rue Ventadour - 75001 PARIS   | 852                 | 0 %                     | 12 100 000 €                | 100,00 %    |
| BUR  | 9 rue de Téhéran - RdC - 75008 PARIS  | 198                 | 0 %                     | 2 138 667 €                 | 100,00 %    |
| BUR  | 9 rue de Téhéran - 5 <sup>e</sup> , 7 <sup>e</sup> , 8 <sup>e</sup> et 9 <sup>e</sup> étages<br>75008 PARIS | 893                 | 0 %                     | 11 581 333 €                | 100,00 %    |
| BUR  | La Robole - 105 avenue Pierre Duhem<br>13100 AIX-EN-PROVENCE  | 1 013               | 0 %                     | 1 730 000 €                 | 100,00 %    |
| BUR  | 25 rue François 1 <sup>er</sup> - 75008 PARIS   | 386                 | 0 %                     | 6 211 111 €                 | 100,00 %    |
| BUR  | 12 rue Lord Byron - 75008 PARIS   | 605                 | 0 %                     | 9 550 000 €                 | 100,00 %    |
| BUR  | 37-39 rue Saint-Sébastien - 75011 PARIS   | 2 497               | 0 %                     | 12 255 000 €                | 100,00 %    |
| COM  | 113 avenue Charles de Gaulle -<br>92200 NEUILLY-SUR-SEINE   | 308                 | 100 %                   | 2 500 000 €                 | 100,00 %    |

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2024



|        |   |
|--------|---|
| 90,5 % | Locaux occupés  |
| 1,9 %  | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire |
| 0,8 %  | Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)     |
| 0,0 %  | Locaux vacants sous promesse de vente                                   |
| 6,8 %  | Locaux vacants en recherche de locataire                                |

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2024

89,4 %

30/06/2024

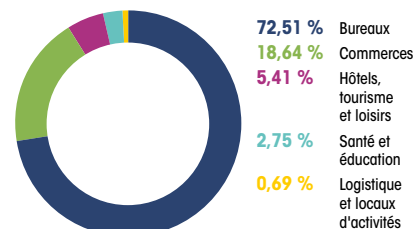
89,4 %

## SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2024

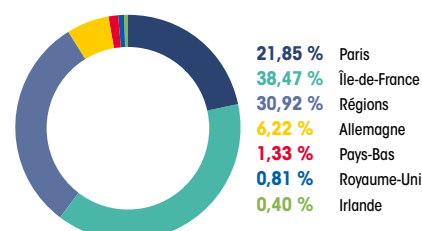
|                              |              |  |              |
|------------------------------|--------------|--|--------------|
| Nombre d'immeubles en direct | 293          | Nombre d'immeubles via des SCI         | 173          |
| Surface en exploitation      | 1 219 499 m² | Loyers encaissés au cours du trimestre | 41 143 442 € |

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

## RÉPARTITION SECTORIELLE



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e)s associé(e)s,

Depuis le début de l'année, le marché était suspendu à l'annonce d'une première baisse de taux directeur des banques centrales qui achèverait le cycle de hausse des taux initiés en juin 2022.

Ce deuxième trimestre 2024 a été enfin marqué par cette première baisse. Cette réduction prudente d'un quart de point, de 4,00 % à 3,75 %, était largement anticipée et devait amener un peu de stabilité, voire une légère amélioration sur l'ensemble des marchés immobiliers dans les prochains mois. Ce signal positif a cependant été contrebalancé par un contexte politique français qui apporte un nouveau lot d'incertitudes rendant difficiles les prévisions de croissance pour 2024 et au-delà. À cet environnement politique s'ajoute un risque de dégradation de la note financière française notamment en raison du poids de la dette nationale. Cette situation retarde les effets attendus des annonces à court terme de nouvelles baisses de taux.

Ce climat d'attentisme s'étend également au marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise qui se limite, après un modeste premier trimestre, à 6,1 milliards d'euros sur ce second trimestre, en recul de 29 % par rapport au deuxième trimestre 2023. Cette baisse significative est notamment liée aux conditions restrictives de financement qui limite les capacités des acquéreurs à se positionner sur les grandes transactions.

La collecte des SCPI suit la même tendance avec 1,2 milliard d'euros collectés au deuxième trimestre 2024, soit un recul de 30 % par rapport au deuxième trimestre 2023. Du côté du marché des parts, les demandes de retraits se sont ralenties depuis le début de l'année. Le nombre de parts en attente reste cependant élevé au 30 juin avec 2,6 milliards d'euros, soit 2,9% de la capitalisation du marché (source ASPIM).

La liquidité des fonds étant une priorité, La Française Real Estate Managers continue d'œuvrer en ce sens avec notamment l'intégration de nouveaux outils de gestion de la liquidité présentés et approuvés par les associés lors des dernières Assemblées Générales.

Dans un contexte de marché où la demande locative est résiliente mais plus polarisée que jamais, le moteur principal de la performance des actifs immobiliers restera la gestion active des portefeuilles. Au premier semestre 2024, la demande placée en Île-de-France s'inscrit dans la lignée de 2023 avec 853 000 m<sup>2</sup> commercialisés. Le deuxième trimestre marque, toutefois, un retrait des grandes transactions, qui pourrait être imputable au relatif attentisme des acteurs du secteur public, dans un contexte d'élections.

La Française Real Estate Managers a mis en place un programme d'arbitrage très ambitieux mais pragmatique qui prévoit de céder environ 70 immeubles liquides de taille moyenne pour un total de plus de 500 millions d'euros. À ce jour ce sont près de 50 % de ce plan qui ont été sécurisés dans de bonnes conditions, en ligne avec les valeurs d'expertise et permettraient de générer près de 30 % de plus-values.

Toutes nos équipes restent plus que jamais mobilisées pour être au plus près de nos locataires. Au premier semestre 2024, vos SCPI ont effectivement maintenu leurs taux d'occupation à un bon niveau et les acomptes de distribution annoncés en début d'année ont été versés conformément aux prévisions.

En parallèle, afin de s'assurer de la bonne cohérence entre les prix de souscription des parts de SCPI et la valeur intrinsèque de leurs patrimoines, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion d'évaluer les portefeuilles semestriellement. La Française Real Estate Managers avait anticipé cette demande en missionnant les experts externes de chacune de vos SCPI afin qu'ils actualisent au 30 juin la valeur de l'ensemble des actifs immobiliers. Les résultats de cette campagne d'expertise ainsi que les évolutions des valeurs de réalisation de vos SCPI seront disponibles début septembre.

Les équipes de La Française Real Estate Managers sont plus que jamais mobilisées pour mener à bien l'ensemble des actions visant à défendre vos intérêts et vous souhaitent un bel été et vous remercient de votre confiance.

**Philippe DEPOUX, Président La Française Real Estate Managers**

Sources : Association française des sociétés civiles de placement immobilier (ASPIM), Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) et La Française.

# ÉDITO





# 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 des 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.

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 :

| TAUX D'ABATTEMENT                                |                     |                      |
|--|---------------------|----------------------|
| Durée de détention                               | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux |
| Jusqu'à 5 ans                                    | 0 %                 | 0 %                  |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année  | 6 % (96 %)          | 1,65 % (26,4 %)      |
| 22 <sup>e</sup> année                            | 4 % (4 %)           | 1,6 % (1,6 %)        |
| De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année | -                   | 9 % (72,0 %)         |
| Total  | (100 %)             | (100 %)              |

## 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 |

### 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.**

## 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, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

**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 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 parts 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 l'impact financier 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 :

<http://fmgrou.pe/usperson>

## 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.fmgrou.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://fmgrou.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.

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](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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) à 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.
- **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 (NOUVELLE RECOMMANDATION ASPIM) :** 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

**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.