



# ÉPARGNE FONCIÈRE

SITUATION AU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2020 - VALIDITÉ 4<sup>E</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 2,9 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 30/09/2020)

Nombre d'associés	36 900
Nombre de parts	3 540 671
Capital social effectif	541 722 663 €
Variation depuis le 01/01/2020	+41 386 041 €
Capitalisation	2 928 134 917 €
Prix de souscription*	827,00 €
Valeur de retrait	764,98 €
Valeur de réalisation	781,34 €
Valeur IFI 2020 préconisée** résidents français	721,38 €
Valeur IFI 2020 préconisée non résidents***	659,70 €

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30,00%/25,00%
Réel au 30/09/2020	20,52%/16,17%

\* Dont commission de souscription égale à 9,00 % TTC, soit 74,43 € TTC.

\*\* Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

\*\*\* Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

The Reason Hôtel – Paris (75)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Ce troisième trimestre 2020 le total des souscriptions enregistré atteint **28,3 millions d'euros**. La contrepartie au retrait de 14 616 parts représente 12,1 millions d'euros et donc 16,2 millions d'euros constituent les nouvelles ressources pour participer au financement des 5 investissements décrits ci-contre.

Au 30 septembre 2020, Épargne Foncière capitalise **2,9 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	19 549
Souscriptions compensant les retraits	14 616
Parts en attente de retrait au 30/09/2020	-

### 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 assemblée générale / conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 24 septembre dernier dans un format mixte, en présentiel et à distance, compte tenu du contexte sanitaire.

Ses membres ont été informés à la fois du maintien de la collecte à un niveau élevé et d'une stabilité des demandes de rachat. Ils ont également apprécié l'importance et la diversité des investissements réalisés ainsi que la poursuite d'une politique d'arbitrage génératrice de plus-values contribuant également à la réduction du taux de vacance. Enfin, le conseil a été particulièrement attentif aux encaissements locatifs du 3<sup>e</sup> trimestre ainsi qu'à l'évolution du recouvrement de ceux du trimestre précédent.

La commission restreinte désignée pour étudier les modalités du projet de fusion absorption par Épargne Foncière des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2 s'est tenue, une deuxième fois, le 8 septembre dernier. L'avancement de ses travaux a été présentée à votre conseil : les compléments

d'information apportés par la société de gestion, pour répondre aux demandes de la commission ad-hoc, ont permis d'affiner et conforter le calcul des parités d'échange. Une ultime réunion est programmée le 26 novembre prochain pour permettre au prochain conseil de surveillance de décembre de valider le projet définitif qui sera soumis au vote d'une assemblée générale extraordinaire mi-janvier 2021.

### Commentaires de gestion

Depuis le début de l'année Épargne Foncière a enregistré une collecte brute de plus de 250 millions d'euros qui a été totalement investie. Épargne Foncière a connu, en effet, une forte activité en matière d'investissement ce trimestre avec plus de 135 millions d'euros répartis sur les 5 actifs présentés ci-contre. Votre SCPI a également cédé 2 actifs dont un commerce situé dans une zone géographique en perte de dynamisme et dont le loyer baissait régulièrement.

L'importante activité locative au 3<sup>e</sup> trimestre se matérialise par 24 000 m<sup>2</sup> reloués. Les principales relocations concernent la Coupole à Paris (75) avec plus de 2 000 m<sup>2</sup> loués à Newton Square et le Front Office (92) avec plus de 2 800 m<sup>2</sup> loués au groupe industriel Chauvin Arnoux (QP 35 %).

Le solde commercial de cette activité locative reste cependant négatif en raison de libérations significatives dont les congés avaient été annoncés avant le confinement. Tati libère ainsi plus de 5 000 m<sup>2</sup> à Saint-Denis (93) dans l'immeuble Plaine Espace. Ce dernier disposant de bons fondamentaux (localisation proche des transports, grands plateaux, terrasse, services, restaurant et conciergerie) va bénéficier d'importants travaux de remise en état, avec un budget maîtrisé pour un montant de 3,7 millions d'euros. Le taux d'occupation physique s'affiche en retrait à 92,6 % (vs 93,7% au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier est en légère baisse à 92,4 % (vs 92,9 % au trimestre précédent).

L'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers, en application de la politique définie au 2<sup>e</sup> trimestre, permet ainsi de revenir à la distribution d'un acompte au même niveau que celui du 1<sup>er</sup> trimestre, soit 9,09 € par part.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2019</b>	<b>35,64 €</b>
- dont distribution des réserves	9,60 %
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2019</b>	<b>4,40 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2020)	9,09 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2020)	6,06 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2020)	9,09 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,09 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,09 €

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

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.**

3/5, rue d'Héliopolis – Paris (75)



Maillot 2000 – Paris (75)



## Principaux mouvements du trimestre

### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	La Coupole 100-104, bd Montparnasse - 75014 PARIS	Location	5 757	2 101	100 %
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Location	23 474	2 872	35 %
BUR	Espace Belledonne - Bât. A + B 20, rue Lavoisier Inovalée 38330 MONTBONNOT-ST-MARTIN	Renouvellement	5 452	1 870	100 %
COM	7 bis, avenue de l'Hurepoix 91700 STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	Location	944	944	100 %
BUR	Le Rubix (ex Poversy) - 6-8 rue du 4 septembre - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	Location	2 112	283	100 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Plaine Espace 13-15, avenue de la Métallurgie - 93200 ST-DENIS	6 364	5 187	100 %
BUR	Le Print - 6-6 bis et 8, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	1 451	100 %
COM	La Halle - 88, rue Thomas Edison - 45400 SARAN	1 205	1 205	100 %
COM	9006, avenue de la Foulée - 77100 NANTEUIL-LES-MEAUX	1 036	1 036	100 %
BUR	Parc du Millénaire - Bât. 24-26-28-33 1025, rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER	9 180	827	100 %
BUR	Atrium Part Dieu - 107-109, bd Vivier Merle - 69003 LYON	16 812	4 880	10 %
COM	1-11, allée des Palombes - 77185 LOGNES	14 178	2 403	33 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK  
DE LOCAUX  
VACANTS  
48 905 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Plaine Espace 13-15, avenue de la Métallurgie - 93200 ST-DENIS	6 364	5 187	100 %
BUR	Le Swam - Avenue le Corbusier - 59000 LILLE MÉTROPOLE	6 119	2 825	100 %
BUR	Le Print - 6-6 bis et 8, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	1 811	100 %
BUR	Tour Aviso - 49-51, quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 851	2 239	60 %
RESI	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	3 435	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 (%)
RESI	The Reason Hôtel - 35, boulevard Victor - 75015 PARIS (Voir descriptif page 4)	3 530	42 807 600 €	100 %
BUR	Maillot 2000 - 253, boulevard Pereire - 75017 PARIS (Voir descriptif page 3)	2 142	29 907 281 €	100 %
RESI	3/5, rue d'Héliopolis - 75017 PARIS (Voir descriptif page 3)	1 000	11 714 000 €	100 %

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

### Investissement en France via la SCI LF Malakoff Danton

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Malakoff Danton qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	55, boulevard Charles de Gaulle - 92240 MALAKOFF (voir descriptif page 4)	22 188	22 028 509 €

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 21 % du capital de SCI LF Malakoff Danton.

### Investissement en Europe via la SCI LF Netherland Office

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Netherland Office qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	16 Danzigerkade - AMSTERDAM - PAYS-BAS (voir descriptif page 3)	6 812	10 050 204 €

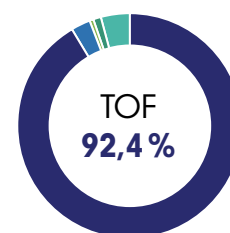
À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 30 % du capital de la SCI LF Netherland Office.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Carrefour Market 1, av. des Portes Occitanes - 03800 GANNAT	3 522	0 %	1 438 449 €	100 %
BUR	Le Chevaleret 83-85, boulevard Vincent Auriol - 75013 PARIS	3 170	0 %	22 500 000 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2020



LOCAUX OCCUPÉS	
92,4 %	Taux d'Occupation Financier
3,0 %	Sous franchise
LOCAUX VACANTS	
0,1 %	Sous promesse de vente
0,5 %	En cours de restructuration
4,0 %	En recherche de locataires

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2020

93,7 %

30/09/2020

92,6 %

### SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2020

Nombre d'immeubles en direct

217

Nombre d'immeubles via des SCI

88

Surface en exploitation

659 951 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

24 187 646 €

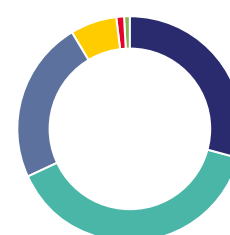
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



76,07 %	Bureaux
15,52 %	Commerces
8,40 %	Résidences gérées
0,01 %	Entrepôts

#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



29,17 %	Paris
39,15 %	Île-de-France
23,14 %	Régions
6,71 %	Allemagne
1,16 %	Pays-Bas
0,67 %	Irlande



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE ET EN EUROPE

## 75017 PARIS

**Maillot 2000 – 253, boulevard Pereire**

Il s'agit de l'acquisition de deux plateaux de bureaux (R+2 et R+3) de l'immeuble Maillot 2000 dans lequel nous sommes déjà copropriétaires. L'actif est très bien situé à 150 m de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 va renforcer la desserte de ce site déjà excellente. Entièrement loué à Forco/Opcommerce, cette acquisition porte sur 2 142 m<sup>2</sup> et 68 emplacements de stationnement.

**Surface : 2 142 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 29 907 281 € AEM\***

**Signatures : 10/09/2020**

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



## 75017 PARIS

**3/5, rue d'Héliopolis**

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 1 000 m<sup>2</sup> situé à Paris dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement. Certifiée Breeam Very Good, cette restructuration est située à proximité immédiate de la Porte de Champerret et de la Place Pereire desservies par le métro et le RER. L'acquisition porte sur un volume comprenant des logements et des surfaces de service. Loué intégralement à Colonies, un des leaders français du coliving, dans le cadre d'un bail ferme de 10 ans.

**Surface : 1 000 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 11 714 000 € AEM\***

**Signatures : 17/09/2020**

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



## AMSTERDAM – PAYS-BAS

**16 Danzigerkade**

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de 6 812 m<sup>2</sup> situé à Amsterdam dans le quartier de Houthavens sur une presqu'île du port au nord d'Amsterdam à 15 minutes de la gare centrale de la ville. Il s'agit d'un écoquartier récent entièrement aménagé destiné aux entreprises évoluant dans le secteur de la création comme Tommy Hilfiger ou Hugo Boss. Livré en 2018, cet immeuble élevé en R+6 comprend également 55 emplacements de parkings dont 6 en extérieur. Loué à 5 locataires, l'actif bénéficie d'une durée de bail résiduelle ferme moyenne de 5,2 ans.

**Surface : 6 812 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 33 445 854 € AEM\***

**Signatures : 10/08/2020**

**Acquis par la SCI LF Netherland Office dont le capital au 30/09/2020 est détenu par LF Europimmo (50 %), Épargne Foncière (30 %) et Multimobilier 2 (20 %).**



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



## 92240 MALAKOFF

55, boulevard Charles de Gaulle

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 22 188 m<sup>2</sup> situé à Malakoff dans la première couronne sud de Paris, au pied du métro Malakoff - Plateau de Vanves (ligne 13 Saint-Denis - Montrouge). Le secteur attire de grands utilisateurs de renommée nationale et internationale tels qu'EDF, Orange, Crédit Agricole, Sanofi, Chronopost, Pfizer, Compass. Cet ensemble immobilier élevé en R+7 comprendra 200 emplacements de stationnement pour voitures et 30 pour motos. La livraison est prévue pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2021. L'opération sera certifiée HQE Très Performant, « Well » niveau Gold et labellisée Effinergie +. Loué à Safran, l'actif bénéficie d'un bail de 9 ans ferme à partir de sa livraison.

**Surface : 22 188 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 195 159 523€ AEM\***

**Signatures : 21/07/2020**

**Acquis par la SCI LF Malakoff Danton dont le capital au 30/09/2020 est détenu par Épargne Foncière (21 %), LF Grand Paris Patrimoine (30 %) et Hexapart (49 %).**

**BUREAU**



## 75015 PARIS

The Reason Hôtel – 35, boulevard Victor

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un boutique hôtel haut de gamme de 4 étoiles de 3 530 m<sup>2</sup> qui sera développé par Mata Capital. Il sera situé en face du Parc des Expositions, de la Porte de Versailles, du Dôme de Paris - Palais des Sports et proche de la future Tour Triangle, mais aussi à proximité de la zone tertiaire d'Issy-les-Moulineaux et ses nombreux sièges sociaux. Il offrira 89 chambres standard, 2 suites au dernier étage, 4 chambres PMR, 10 chambres familiales, ainsi qu'une réception, deux espaces de restauration, un bar lounge et un espace bien-être. Exploité par Suitcase Hospitality, filiale du Groupe Legendre, la durée ferme du bail à la livraison sera de 12 ans.

**Surface : 3 530 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 42 807 600 € AEM\***

**Signatures : 29/07/2020**

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

**HÔTELLERIE**



\* 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.