

# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 / Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2025

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec 4,2 milliards d'euros de capitalisation, Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement.

### 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 30/06/2025)

Nombre d'associés	58 178
Nombre de parts	6 229 366
Capital social effectif	953 092 998 €
Variation depuis le 01/01/2025	-
Capitalisation	4 173 675 220 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	670,00 €
Valeur de retrait	619,75 €
Valeur de reconstitution	743,07 €
Valeur de réalisation	617,45 €
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	619,75 €
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	619,75 €

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés	30 %
Réel au 30/06/2025	19,99 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 60,30 € 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.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **1,2 million d'euros** ce 2<sup>e</sup> trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 1 774 parts. Le nombre de demandes de retrait représente 6,5 % de la capitalisation d'Épargne Foncière qui s'élève à **4,2 milliards d'euros** au 30 juin 2025.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	1 774
Parts en attente de retrait au 30/06/2025	407 688

### 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 assemblée générale

Les assemblées générales de votre SCPI se sont tenues le 25 juin 2025. Le quorum a été atteint pour l'assemblée générale ordinaire (44,17 % des voix) et sur 2<sup>e</sup> convocation le 7 juillet pour l'assemblée générale extraordinaire. Les résolutions ont été adoptées entre 77 % et 99 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	17,70 %
Distribution brute avec fiscalité	37,71 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	4,52 %
Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>	-8,62 %

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,65 %	5,02 %	6,64 %

\* 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 (NVN-1).

### Commentaire de gestion

Ce trimestre, Épargne Foncière a poursuivi son ambitieux plan d'arbitrage en cédant 3 actifs soit 9 329 m<sup>2</sup> dont 4 619 m<sup>2</sup> vacants pour un montant total de 14,6 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a permis à Épargne Foncière de financer les travaux en cours.

Les équipes La Française se sont concentrées sur la gestion locative dont l'activité a été particulièrement soutenue. Cette dernière fait ressortir un solde négatif de 7 143 m<sup>2</sup> principalement dû à la libération de surfaces sur le *Hub* et le *Shine* à Levallois-Perret (92) et sur le *Patio* à Villeurbanne (69). L'augmentation des demandes de réduction de surface de locataires en place, reflète une tendance générale de recherche d'optimisation des espaces et de réduction de coûts. À noter, toutefois, l'arrivée d'un nouveau locataire dans le *Galaxia* à Blagnac (31), un immeuble entièrement libéré par Airbus en août 2023 qui réduit progressivement sa vacance suite aux travaux de rénovation réalisés pour 10 M€.

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 88,0 % (vs. 88,3 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'affiche à 91,0 % (vs. 91,4 % au 1<sup>er</sup> trimestre).

Les comptes prévisionnels de l'année 2025 devraient permettre un maintien de la distribution annuelle annoncée en début d'année correspondant à **un acompte par part de 7,50 euros, au titre de ce 2<sup>e</sup> trimestre**. Nous vous rappelons que le montant de cet acompte variera sur le 2<sup>e</sup> semestre 2025 en fonction des résultats.

### Distribution 2025

1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2025)	7,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2025)	7,50 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,42 €
- après prélèvements sociaux	7,43 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,37 €

Alphabet – Bois-Colombes (92)



Maillois 2000 – Paris (75)



Wanna – Boulogne-Billancourt (92)



# 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	Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	Renégociation	14 863	3 909	62,00 %
BUR	Galaxia - 4 rue du Groupe d'Or 31700 BLAGNAC	Location	15 396	1 195	100,00 %
BUR	Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	Extension	13 597	667	15,00 %
BUR	Étoile du Rhin - 26 à 30 avenue du Rhin 67000 STRASBOURG	Maintien réduit Location	6 360	808	100,00 %
BUR	Le Patio - 35 et 37 rue Louis Guérin 69100 VILLEURBANNE	Renégociation	12 760	707	100,00 %
BUR	Tour Aviso - Bât. A - 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	Location	10 848	393	100,00 %
BUR	Aviso - Bât. C 15 rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX	Location	3 574	316	100,00 %
BUR	Central Gare 16 rue de Tournai - 59800 LILLE	Location	4 936	487	100,00 %
BUR	21 Marquette - 21 boulevard de la Marquette - 31000 TOULOUSE	Location	11 539	422	100,00 %

### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	4 927	62,00 %
BUR	Le Shine - 62-70 rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 611	1 623	100,00 %
BUR	Le Patio - 35 et 37 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE	12 760	1 556	100,00 %
BUR	Shades - Mühlenstraße 25 - DE 13187 BERLIN - ALLEMAGNE	14 716	1 205	100,00 %
BUR	Ocres de l'Arbois - Bât. A et B 105 rue René Descartes - 13100 AIX-EN-PROVENCE	2 846	1 558	100,00 %
BUR	Dessous des Berges 58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	9 482	424	100,00 %
BUR	Cap 9 - 31 rue Gorge de Loup - 69009 LYON	7 139	601	100,00 %

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
141 019 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz - 27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 468	7 279	74,00 %
BUR	Le Hub - 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 409	62,00 %
BUR	L'Open 27 rue Camille Desmouillins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	9 381	9 381	55,00 %
BUR	O'Mallet 2 rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	4 683	4 683	100,00 %
BUR	We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	30 260	30 260	30,00 %
BUR	Galaxia - 4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC	15 396	8 665	100,00 %
BUR	Tour Aviso - 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	4 077	100,00 %
BUR	Le Shine - 62-70 rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 611	2 536	100,00 %
BUR	Cityscope - 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	41 122	8 018	64,00 %
BUR	Areine - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	10 358	3 342	74,00 %

### RESTRUCTURATION EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,99 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

Ce trimestre, la SCI LF Hyde Park, détenue à 50,4 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite en page 7. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
ENTREPÔT	91 avenue des Roseaux - 57155 MARLY	4 710	0 %	6 500 000 €	100,00 %
BUR	Haut Lévêque - Bât. 27 28 avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	1 167	100 %	1 250 000 €	100,00 %
BUR	7-9 avenue Gallieni - 94250 GENTILLY	3 452	100 %	6 864 000 €	100,00 %

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2025



TOF =

86,0 %	Locaux occupés
4,5 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,3 %	Locaux vacants en reconstruction (intégrés au TOF sous conditions)
0,2 %	Locaux vacants sous promesse de vente
9,0 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2025

88,3 %

30/06/2025

88,0 %

### SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2025

Nombre d'immeubles en direct

272

Nombre d'immeubles via des SCI

174

Surface en exploitation

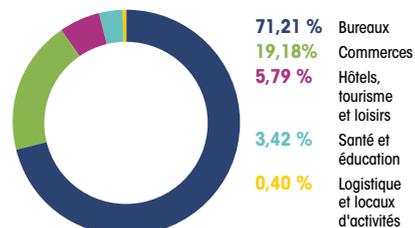
1 175 117 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

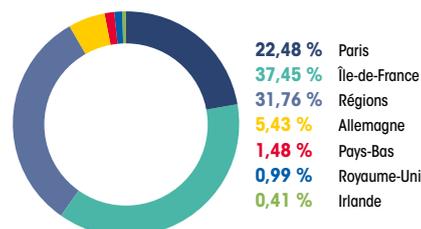
39 333 196 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



Cher(e)s Associé(e)s,

Le deuxième trimestre 2025 s'achève dans un climat économique toujours incertain, où se mêlent attentisme prudent et recherche d'opportunités ciblées. À l'échelle mondiale comme en Europe, les perspectives de croissance restent fragiles, reflétant un ajustement progressif des économies à de nouvelles dynamiques de compétitivité dans un contexte de confiance encore à reconstruire.

En zone euro, les perspectives de croissance revues à la baisse en France et en Allemagne ainsi que le retour de l'inflation à des niveaux proches de la cible des 2 %, poussent la BCE à adopter une posture plus neutre. Les taux souverains devraient se stabiliser à leurs niveaux actuels. Même s'ils restent élevés, la consolidation des taux courts devrait redonner de l'attractivité à l'immobilier face aux stratégies d'investissements plus courts termes.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier, toujours en quête de repères, peine à retrouver un véritable élan avec une reprise encore lente et progressive. Le premier semestre a enregistré **7,4 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise en France**, une hausse significative par rapport à une année 2024 à l'arrêt. Cette performance s'explique par un début d'année dynamique, suivi d'un second trimestre plus modéré, reflet de la prudence ambiante.

Du côté locatif, les incertitudes de croissance accentuent les tensions notamment sur l'immobilier tertiaire : recul de la demande, progression continue de l'offre immédiate et **hausse du taux de vacance de bureaux en Île-de-France, qui frôle désormais les 10 %**. Dans cet environnement, les loyers faciaux s'ajustent et les mesures d'accompagnement progressent.

Côté épargne immobilière, la collecte actuelle, essentiellement portée par les nouvelles SCPI, s'oriente vers un immobilier diversifié et européen qui offre des rendements facialement attractifs.

Les SCPI historiques, notamment celles axées sur les bureaux, continuent de faire face à un environnement de ressources contraintes, marqué par un marché secondaire encore présent et une collecte nette en retrait.

Dans ce contexte, **La Française REM privilégie une gestion rigoureuse, prudente et responsable.**

Concernant nos SCPI d'entreprises, le programme d'arbitrage ambitieux, de près de 500 millions d'euros, se déroule conformément aux prévisions. Nous restons cependant très attentifs sur ce 2<sup>e</sup> semestre pour maintenir le rythme des signatures dans un cadre législatif en cours d'évolution qui devra offrir aux acquéreurs une visibilité long terme. Ces ventes permettent de financer les travaux et les restructurations de vos immeubles, tout en limitant le recours au financement devenu peu adapté au contexte de taux actuel. Nous prévoyons également d'utiliser ces ressources pour **alimenter ou créer des fonds de remboursement encadrés et plafonnés, afin d'apporter une solution de liquidité à un plus grand nombre d'associés.**

Les expertises réalisées à mi-année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines de vos SCPI, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France. Au global, comme anticipé en début d'année, la valorisation du patrimoine des **SCPI enregistre un léger recul de 1,9 % au 30 juin, une évolution qui nous permet néanmoins de maintenir les prix de part inchangés** sur l'ensemble des fonds. Les résultats détaillés de cette campagne d'expertise ainsi que les évolutions des valeurs de réalisation de vos SCPI seront communiqués dans le prochain bulletin trimestriel à la suite de l'arrêté des comptes au 30 juin. Enfin, les montants des distributions annoncées en début d'année seront bien versés au titre de ce 2<sup>e</sup> trimestre pour les SCPI d'entreprise.

Concernant les SCPI résidentielles en phase d'exploitation, **nous vous confirmons le maintien des niveaux de distribution** à ceux observés l'an dernier. S'agissant des SCPI engagées dans des opérations d'arbitrage, l'activité demeure également en ligne avec celle de l'exercice précédent, tout en présentant des dynamiques contrastées selon les périodes

Les équipes de La Française Real Estate Managers sont plus que jamais mobilisées pour défendre vos intérêts. Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un bel été, ressourçant et serein.

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

Sources : Immostat, CBRE, MBE et La Française.

# ÉDITO

# MODALITÉS DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT FISCAL EFFECTUÉ À LA SOURCE

Le montant des acomptes de distribution inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de revenus financiers.

Conformément aux dispositions de l'administration fiscale, ces revenus financiers sont soumis à un prélèvement à la source obligatoire de 12,8 %.

Cette retenue constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, les prélèvements retenus à la source en 2026 seront pris en compte pour le calcul de votre impôt au titre des revenus de 2026. Si cet acompte excède l'impôt dû, l'administration fiscale vous restituera l'excédent.

Toutefois, les associés peuvent être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % acquitté au titre de l'Impôt sur le Revenu sous certaines conditions de revenu :

- Pour les intérêts, si le revenu du foyer fiscal 2024 de référence était inférieur à 25 000 euros pour une personne seule ou 50 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes, si le revenu du foyer fiscal 2024 de référence était inférieur à 50 000 euros pour une personne seule ou 75 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).

Pour être dispensé de ce prélèvement, le formulaire joint à votre bordereau de distribution doit nous être retourné dûment rempli et signé avant le **30 novembre 2025**. Vous pouvez consulter le montant de votre revenu fiscal de référence sur l'avis d'imposition que vous recevrez en septembre 2025.

**Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source.**

En vertu de la nouvelle réglementation européenne sur les marchés financiers, vous devez dorénavant renseigner votre numéro d'identification fiscal (NIF) disponible sur la déclaration pré-remplie d'impôt sur le revenu, ou sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Ce formulaire doit nous être retourné avant le 30 novembre 2025 pour bénéficier de la dispense au titre des revenus financiers de l'exercice 2026.

- » Soit par courrier via l'enveloppe T jointe à ce formulaire.
- » Soit par email : [fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com)

**Au-delà de cette date, votre demande ne pourra pas être prise en compte.**

Le service client est à votre disposition par email : [fiscalite@la-francaise.com](mailto:fiscalite@la-francaise.com) ou par téléphone au 01 53 62 40 60.



**Si vous êtes assujettis à l'IS (impôt sur les sociétés) ou si vous résidez fiscalement à l'étranger, vos revenus financiers ne font l'objet d'aucun prélèvement à la source, ce formulaire ne doit donc pas nous être retourné.**

# 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.

## 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

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 célibataires, divorcés ou veufs) 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%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

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 décoûté.

## 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.

**RPGD / 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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que 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.