LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

INVESTISSEZ DANS LA PLUS IMPORTANTE SCPI DU MARCHÉ DÈS 835 €*

AVEC LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.
Risque de perte en capital, de liquidité et de concentration géographique | Durée de placement recommandée : 9 ans
*Equivalent à une part. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA SCPI, UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

PRINCIPES & FONCTIONNEMENT

Epargner consiste à investir une somme d'argent afin de répondre à différents besoins:

- ✓ Pour un **projet de vie cohérent** (études des enfants, achat dans l'immobilier …)
- ✓ **En cas de coup dur** (accident, santé, perte d'emploi…)
- ✓ Afin de **constituer, transmettre un capital ou une rente** (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage…)

C'EST QUOI UNE SCPI ?

Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à **l'immobilier d'entreprise** (bureaux, commerces, logistique, etc.).

C'est un **placement collectif** : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi indirectement et collectivement « propriétaire » d'immeubles.

MODES D'ACQUISITIONS
Au comptant, à crédit, en démembrement, en assurance vie*

LES ÉPARGNANTS

achètent des parts de SCPI et deviennent associés

!

Constitution d'un patrimoine dès 835€ (équivalent à une part)

Produit non coté représentant une liquidité moindre

LA SCPI

est gérée quotidiennement par **LA FRANÇAISE**

!

Aucune contrainte de gestion

En contrepartie de frais annuels

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative (recherche des locataires, gestion des baux, entretien de l'immeuble, travaux)

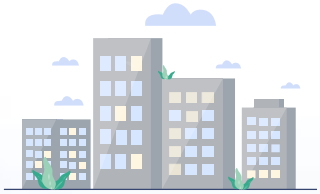
!

Facilité d'accès à un portefeuille d'immeubles

Risque de perte en capital

LE PATRIMOINE

génère des loyers potentiels



Revenus complémentaires

!

Risque de variabilité des revenus

Les immeubles peuvent ensuite être cédés et générer d'éventuelles plus-values

!

Potentiel de création de valeur du patrimoine

Durée de placement recommandée 9 ans

LA SCPI

redistribue trimestriellement les revenus potentiels générés

AUX ÉPARGNANTS

Les associés bénéficient également d'une potentielle fiscalité avantageuse grâce aux dispositions de certains **pays**

!

Dispositions fiscales pouvant évoluer dans le temps avec des impacts potentiellement défavorables (rétroactivité de certaines lois fiscales)

Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaitre les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.

*En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.

INVESTISSEZ DANS LES QUARTIERS DE DEMAIN

AVEC LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Créée en 1968, Épargne Foncière est **la plus importante SCPI du marché** avec plus de 5,2 milliards d'euros de capitalisation. Elle traduit les convictions de La Française sur les différents marchés immobiliers avec une **approche sélective & qualitative**. Grâce au dynamisme de sa collecte actuelle, elle **développe et renouvelle son patrimoine** et permet aux investisseurs :

- de devenir indirectement propriétaire d'immeubles **modernes,** adaptés aux **nouveaux usages,**
- de s'engager dans une **démarche durable** en favorisant une sélection et une gestion responsable des immeubles,
- d'obtenir de **potentiels revenus complémentaires.**

UN IMMOBILIER MODERNE, AU PROFIT DE CEUX QUI VIVENT LA VILLE

Ces dernières années, l'évolution des nouveaux usages, mode de travail et mode de consommation s'est largement accentuée. Pour répondre aux nouvelle attentes des locataires, les grandes métropoles doivent apporter une réponse immobilière à plusieurs enjeux :

Centralité
Faciliter le quotidien des locataires et les mobilités douces

Durabilité
Allier confort, technologies innovantes et performance

Inclusion
Répondre aux besoins des différentes générations

Évolution
Adapter les actifs aux nouveaux usages et services

Du bureau au commerce, en passant par la santé ou encore le tourisme, ces évolutions notables sont les enjeux d'aujourd'hui et de demain pour créer des villes durables.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

OÙ ?

Principalement à **Paris et en Ile-de-France** ainsi que dans les **grandes métropoles régionales** en France & en Europe.

QUOI ?

Dans des immeubles alliant **nouveaux usages, flexibilité et services,** sur des typologies diversifiées (bureaux, commerces, logistique, hôtellerie, santé).

COMMENT ?

Dans des marchés locatifs où la **demande est forte**, offrant une diversité des **locataires et des secteurs d'activités**, avec une **démarche** respectueuse de l'environnement.

CAMPUS AVISO | Bureaux | Puteaux (92)

Photo non contractuelle. La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté.
Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

D'UN PATRIMOINE ALLIANT CENTRALITÉ & DURABILITÉ

467 immeubles
1 228 492 m²
1 330 baux directs & indirects

RÉPARTITION SECTORIELLE & GÉOGRAPHIQUE

74,19%	Bureaux
16,90%	Commerces
5,15%	Hôtels, tourisme et loisirs
2,78%	Santé et éducation
0,98%	Logistique et locaux d'activités

23,23%	Paris
37,86%	Île-de-France
30,08%	Régions
6,26%	Allemagne
1,34%	Pays-Bas
0,82%	Royaume-Uni
0,41%	Irlande

TAUX D'OCCUPATION

88,9 % Taux d'occupation physique[1]
92,6 % Taux d'occupation financier[2]

90,9% Locaux occupés
0,9% 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
7,4% Locaux vacants en recherche de locataire

[1] Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
[2] Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

CAMPUS CYBER
Puteaux La Défense | Bureaux | 26 450 m²
Bureau situé dans le 1er quartier d'affaires européen et bâti suivant les derniers standards environnementaux

CANNON STREET
Londres | Bureaux | 1 800 m²
Bureau situé au cœur de Londres à proximité de la Banque d'Angleterre

LES JARDINS DU LOU
Lyon (69) | Bureaux | 16 240 m²
Facilement accessible par les transports et bénéficiant de nombreuses certifications

Cliquez ici pour visiter les immeubles de la SCPI !

OU SCANNEZ-MOI !

Photos non contractuelles. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.
**La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté.*
Source : La Française REM 31/12/2023

DONNEZ DU SENS À VOTRE ÉPARGNE

GRÂCE À UNE DÉMARCHE DURABLE

À La Française, nous œuvrons pour rendre la ville plus durable, contribuer à un meilleur cadre de vie et agir en faveur du climat et de la biodiversité. Pour ce faire, notre gestion immobilière prend en compte les 4 axes suivants :

ENVIRONNEMENTAL

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

SOCIAL

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

GOUVERNANCE

Sensibiliser nos locataires et prestataires autour de la démarche durable

CLIMAT

Accroître la résilience de nos immeubles face aux risques climatiques physiques

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE DES IMMEUBLES

- Réalisation d'un audit ESG* de l'immeuble
- Analyse de conformité des constructions neuves, visant la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles

UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des caractéristiques environnementales et sociales des immeubles
- Suivi des trajectoires de décarbonation et des risques de durabilité
- Conservation et protection de la biodiversité

SMART'UP
Châtillon (92)

Gestion optimisé des consommations d'énergies et tri des déchets

BREEAM
Very Good

CARRÉ FEYDEAU
Paris (2e)

Immeuble entièrement rénové : confort thermique, contrat d'électricité d'origine renouvelable , bornes de recharge pour véhicule électrique

HÉLIOPOLIS
Paris (17e)

Patio végétalisé riche en biodiversité

BREEAM
Very Good

NOS ASSET MANAGERS PRENNENT LA PAROLE !

Découvrez Carré Feydeau et Smart'Up en vidéo **en cliquant ici**

OU SCANNEZ-MOI !

LE SAVIEZ-VOUS ?

Epargne Foncière est classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique. Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. Tous les détails sont disponibles dans la note d'information de la SCPI disponible au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers.

PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

** Environnemental, Social et de Gouvernance. Photos non contractuelles. Les exemples d'investissement donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.*

ÉPARGNE FONCIÈRE

PERFORMANCES

Taux de rentabilité interne (TRI[1])	
10 ans (2013– 2023) :	5,08%

Évolution du prix de part			
2020	2021	2022	2023
+2,10%	-	+0,97%	-

4,40%
Taux de distribution sur valeur de marché 2023 (TDVM[2])

4,43%
Taux de Distribution (TD[3])

Taux de distribution sur valeur de marché[2] & Taux de Distribution[3]

2015 TDVM	2016 TDVM	2017 TDVM	2018 TDVM	2019 TDVM	2020 TDVM	2021 TDVM / TD	2022 TDVM / TD	2023 TDVM / TD
5,00%	4,70%	4,54%	4,46%	4,40%	4,40%	4,40% 4,57%	4,38% 4,64%	4,40% 4,43%

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1)TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. (2)Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM. (3)Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. (4) Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES & COMMISSIONS

Capitalisation
5 201 520 610 €

Associés **56 642**

Prix de part **835 €**

Min. de souscription
1 part

Délai de jouissance
1er jour du mois suivant le mois de souscription

Code ISIN
FR0014005QK8

Commission de souscription
7,50% HT maximum, soit 9% TTC
(incluse dans le prix de souscription)

Commission de gestion
10% HT, soit 12% TTC
du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société

Commission d'acquisition ou de cession
1,25% HT, soit 1,50% TTC max.
du prix (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions)

Commission de suivi/pilotage des travaux
3% HT, soit 3,60% TTC max.
du montant TTC des travaux réalisés

Source : 31/12/2023
Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com

LA FRANÇAISE, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

N°1
FRANÇAIS EN IMMOBILIER COLLECTIF

8e
ASSET MANAGER EUROPE
CATÉGORIE BUREAU

51e
ASSET MANAGER MONDE

32 Mds€
ENCOURS SOUS GESTION

5
PÔLES EN EUROPE
FRANCE, ALLEMAGNE ET ROYAUME-UNI

170
EXPERTS EN INVESTISSEMENT ET GESTION

+1900
ACTIFS IMMOBILIERS

51
ACTIFS EN EUROPE
(HORS FRANCE)

+6 000
LOCATAIRES

Source : La Française| [1] ASPIM, 31/12/2022, fonds immobiliers grand public SCPI en termes de capitalisation | [2] IP Real Estate TOP 150 REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS, juin 2022, classé par actifs sous gestion | [3] PFR/IREI Global Investment Managers 2022, total d'encours sous gestion. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

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

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. La société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de La Française : https://www.la-francaise.com/fr/informations-reglementaires La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE (www.amf-france.org). La Française AM Finance Services - 128, boulevard Raspail, 75006 Paris -Société par actions simplifiée au capital de 800 000 € - 326 817 467 RCS Paris - N° TVA : FR 81 326 817 467 - Agrément ACPR n° 18673 - acpr.banque-france.fr - Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010 432 – Transactions Immobilières - Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - www.orias.fr

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

www.la-francaise.com