BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Numéro 26-03 / 30 juin 2026

SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Analyse du 2e trimestre 2026
Validité du 3e trimestre 2026

LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Édito

Chères Associées, Chers Associés,

Les turbulences au Moyen Orient évoquées dans notre précédente communication à la fin du premier trimestre se sont prolongées au cours du deuxième trimestre.

Les conflits géopolitiques continuent de rythmer l'actualité et d'entretenir une forte incertitude. Chaque perspective d'apaisement semble rapidement remplacée par de nouvelles tensions, alimentant la volatilité des prix de l'énergie, les inquiétudes sur la croissance et le maintien de taux d'intérêt durablement élevés. Le rendement de l'OAT française à 10 ans, référence du taux sans risque à cette échéance, est ainsi resté proche de 4 %, un niveau qui renchérit mécaniquement le coût du capital et les exigences de rendement des investisseurs.

Dans ce contexte, l'immobilier d'entreprise demeure sous pression. Les volumes d'investissement restent très inférieurs à leurs moyennes historiques. En Île-de-France, l'offre immédiate de bureaux atteint désormais 6,6 millions de m², soit plus de quatre années de demande placée au rythme observé de 1,6 million de m² sur les douze derniers mois.

Ces déséquilibres ont des conséquences très concrètes sur les SCPI.

La campagne d'expertise menée au 30 juin confirme que la baisse des valeurs immobilières n'est pas achevée. Les actifs vacants, situés sur des marchés où l'offre est abondante ou nécessitant des investissements importants demeurent les plus exposés. Dans un marché où les transactions restent limitées, les évaluations imposent toujours une approche particulièrement prudente.

Cette évolution se répercute sur les valeurs de réalisation. Pour les SCPI ayant recours à l'endettement, cette baisse peut être amplifiée par l'effet de levier de la dette. Toutes les SCPI ne sont toutefois pas exposées avec la même intensité. La nature des actifs, leur localisation, leur taux d'occupation, la qualité des locataires, les besoins de travaux, le niveau d'endettement et les échéances financières expliquent des situations très différentes de chaque SCPI, détaillées dans les pages qui suivent.

Dans le même temps, le ralentissement du marché de l'investissement complique les cessions d'actifs, essentielles pour financer les travaux, rembourser les dettes et préserver les capacités d'action des fonds. Cette contrainte dépasse les seuls enjeux de court terme. Entre 2027 et 2030, plusieurs SCPI devront faire face à des échéances significatives de remboursement ou de refinancement de leur dette. Dans un marché où les arbitrages prennent davantage de temps, préserver dès aujourd'hui les marges de manœuvre financières constitue un enjeu majeur de gestion. Cela peut conduire à consacrer une part plus importante des revenus locatifs aux besoins de financement des patrimoines, avec un impact potentiel sur la capacité distributive de certains fonds.

Le marché locatif constitue l'autre principal enjeu. Face aux incertitudes économiques et à une offre abondante, les entreprises réduisent ou reportent leurs projets immobiliers et disposent par ailleurs d'un pouvoir de négociation accru quant aux montants des loyers. Les mesures nécessaires pour conserver ou attirer les locataires — franchises de loyers, accompagnement des travaux ou autres incitations — réduisent les revenus effectivement perçus. À cela s'ajoutent les difficultés rencontrées par certains locataires, susceptibles d'entraîner retards de paiement, impayés ou départs anticipés. Ces éléments pèsent directement sur les revenus des SCPI.

Dans cet environnement, notre responsabilité est d'adapter les distributions aux revenus réellement générés par les SCPI afin d'en préserver les équilibres financiers. Si les acomptes versés au premier semestre sont conformes à nos anticipations, des ajustements pourront demeurer nécessaires d'ici la fin de l'année selon l'évolution de la situation locative, des encaissements et de la réalisation des arbitrages.

Nous mesurons pleinement ce que ces évolutions représentent pour nos associés et poursuivons notre engagement avec transparence. Nos équipes restent pleinement mobilisées pour sécuriser les revenus locatifs, relouer des immeubles, piloter les travaux de manière sélective et gérer avec discipline les arbitrages, les investissements et les financements afin de préparer les prochaines échéances dans les meilleures conditions.

Comme nous l'avons évoqué à la fin du premier trimestre, dans cette période hors norme la prudence demeure essentielle. Elle exige une gestion active, lucide et constante. C'est avec cette exigence, en transparence et avec l'humilité qu'impose le contexte actuel, que nous poursuivons notre action au service de vos SCPI.

Guillaume ALLARD,
Président La Française Real Estate Managers

Conjoncture immobilière d'entreprise
par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR
Document complet

Actualité

CHIFFRES CLÉS

Distribution trimestrielle

5,52 €

par part

Taux d'Occupation Financier

88,3 %

Volume des cessions du trimestre hors droits

31,2 M€

Collecte brute du trimestre

45,0 k€

Les assemblées générales de votre SCPI se sont déroulées le 25 juin 2026.

En savoir plus

COMMENTAIRE DE GESTION

Ce trimestre, Épargne Foncière a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 5 actifs soit 15 472 m² pour un montant total de 31,2 millions d'euros.

Le produit de ces cessions a permis à votre SCPI de financer les travaux en cours et de rembourser sa dette.

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 9 312 m² principalement dû à la libération de surfaces sur le Smart'Up à Châtillon (92), le Axialys 2 à La Plaine-Saint-Denis (93) et sur le Sadena à Villeurbanne (69).

Sur le 1er immeuble, le locataire a souhaité rationaliser ses surfaces et se rapprocher des transports. Le 2e immeuble a été libéré par le ministère des Finances qui a souhaité regrouper ses salariés sur un autre site. Pour ces deux immeubles des travaux sont nécessaires pour relouer ces surfaces et des réflexions sont en cours pour statuer sur leur éventuelle remise en état ou leur mise en arbitrage.

Quant au Sadéna (69) le locataire a souhaité rationaliser sa surface et se rapprocher de Lyon. Les locaux sont dans un état neuf et ne nécessitent pas de travaux ; la zone géographique reste cependant très compliquée avec une demande placée qui a chuté de 40 % sur le 1er semestre.

À noter l'arrivée d'un nouveau locataire dans le Antipolis à Blagnac (31), un immeuble entièrement libéré par Airbus en février 2026, ainsi que la fermeture administrative de la Tour Montparnasse dont les travaux ont été suspendus la veille du bouclage de ce document. Nous reviendrons plus en détail sur la situation lors du prochain bulletin trimestriel.

Votre SCPI affiche donc un taux d'occupation physique en baisse à 85,1 % (vs. 86,0 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'affiche à 88,3 % (vs. 88,7 % au 1er trimestre).

Le taux de recouvrement des loyers de votre SCPI et les comptes prévisionnels permettent de maintenir la distribution d'un acompte ce 2e trimestre au même niveau que celui du trimestre précédent, **soit 5,52 euros par part.** Dans un contexte de marché toujours dégradé, les cessions d'actifs dans des conditions satisfaisantes sont plus difficiles à réaliser. Afin de préserver la valeur du patrimoine et d'éviter toute cession à des conditions défavorables, votre SCPI ne peut actuellement compter sur les ressources habituellement générées par ces arbitrages.

Dans ce contexte, une partie des revenus locatifs pourrait être affectée au remboursement de la dette de votre SCPI. Cette décision pourrait nous conduire à réviser à la baisse notre prévision de distribution pour le second semestre 2026.

Valeurs d'expertise mi-année

À périmètre constant, la valeur d'expertise d'Épargne Foncière affiche **une baisse de 6,3 % par rapport à celle du 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation baisse de 9,5 %** sur la même période pour s'établir à **526,14 euros par part** (vs. 581,52 euros par part au 31 décembre 2025). Le prix de la part qui reste inchangé, se positionne désormais à 5,0 % au-dessus de la nouvelle valeur de reconstitution.

Retrouvez le détail ci-après.

Actualité – Valeurs d'expertise

Les experts produisent des estimations qui tiennent compte des particularités de chaque actif : localisation, accessibilité, marché, caractéristiques du foncier et du bâti mais également sa situation locative et son taux d'occupation.

VALEUR D'EXPERTISE AU 30 JUIN 2026

-6,3 %
par rapport à celle du 31 décembre 2025

COMPOSITION DU PATRIMOINE

67,9 %
de bureaux

Parmi lesquels
65,2 %
sont situés en Île-de-France

Dont
58,5 %
valent plus de 50 M€

ENVIRONNEMENT/MARCHÉ

En l'absence de transaction et donc de visibilité, les experts ont fait preuve d'une grande prudence et ont acté de nouvelles baisses sur une classe d'actif fortement représentée dans le portefeuille de votre SCPI : les gros ensembles franciliens.

-11,1 %
baisse de la valeur d'expertise des bureaux franciliens

-10,5 %
baisse de la valeur d'expertise des bureaux franciliens >50 M€

SITUATION LOCATIVE

Ce premier semestre 2026 a été marqué par la libération d'importantes surfaces sur des actifs emblématique de votre SCPI. Cette vacance a pesé sur la valeur des actifs concernés par le départ de leur locataire.

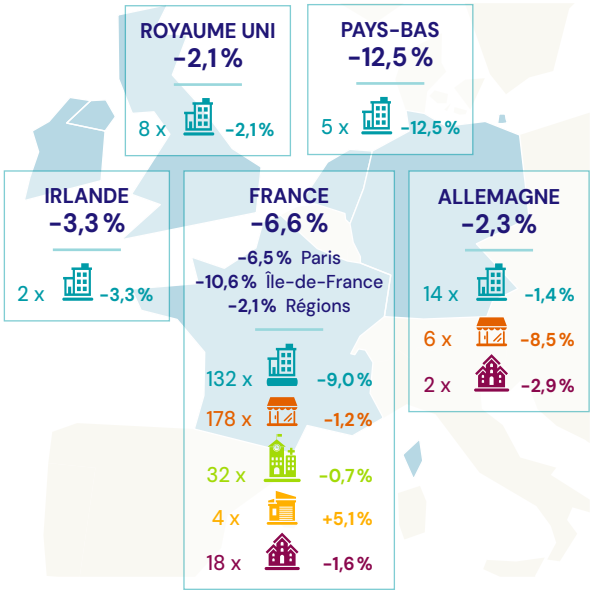
+ 10 184 m² vacants
depuis le début de l'année

85,1 %
Taux d'occupation physique

VARIATION PAR PAYS ET TYPOLOGIES (HORS DETTE)

PÉRIMÈTRE CONSTANT
-6,3 %

- -8,5 % Bureaux
- -1,4 % Commerces
- -0,7 % Santé et éducation
- +5,1 % Logistique et locaux d'activités
- -1,8 % Hôtels, tourisme et loisirs



EXEMPLE D'ACTIFS IMPACTÉS

AXIALYS 1 ET 2
La Plaine Saint-Denis (93)

-54 % variation de la valeur d'expertise *vs* 31/12/25
45 % taux d'occupation
24 323 m²
› **Événement locatif :** départ du ministère des finances qui a libéré 13 507 m² au 2e trimestre
› **Situation géographique et taille :** bureau francilien de plus de 50 M€
› **Travaux majeurs à prévoir**

SMART'UP
Châtillon (92)

-37 % variation de la valeur d'expertise *vs* 31/12/25
71,9 % taux d'occupation
23 215 m²
› **Événement locatif :** départ de Compass qui a libéré 6 528 m² au 2e trimestre
› **Situation géographique et taille :** bureau francilien de plus de 50 M€

VISION
Paris (17e)

-23 % variation de la valeur d'expertise *vs* 31/12/25
100 % taux d'occupation
10 097 m²
› **Situation géographique et taille :** bureau francilien de plus de 50 M€
› **Travaux majeurs à prévoir**

Actualité - Valeur de réalisation

Valeur de réalisation au 30 juin 2026

526,14 €/part

soit -9,5 %
***vs* celle du 31/12/2025**

COMPRENDRE LA VALEUR DE RÉALISATION

Valeur de réalisation : représente la valeur nette de son patrimoine. Elle se définit comme étant la somme de la valeur vénale du portefeuille et de la valeur nette des autres actifs de la SCPI, majoritairement composée des dettes financières.

Valeur d'expertise : valeur réelle (vénale) d'un actif immobilier déterminée par un expert indépendant et tenant compte des critères de l'actif (localisation, état locatif,...).

Effet de levier : c'est l'utilisation de l'endettement d'une SCPI pour augmenter sa capacité d'investissement.

	31/12/2025	30/06/2026	
Valeur d'expertise	4 492 M€	4 210 M€	-6,3 %
+ Dette (effet de levier) & autres valeurs	-895 M€	-957 M€	
= Valeur de réalisation	3 596 M€	3 253 M€	-9,5 %

À noter : le montant de l'endettement est décorrélé de la **valeur d'expertise**. Il varie majoritairement en fonction des échéances de remboursement ou de la mise en place de nouveaux emprunts.

À volume d'endettement constant, **l'effet de levier** d'une SCPI est donc un amplificateur de la **valeur de réalisation**, à la hausse comme à la baisse.

1/ Marché des parts

COLLECTE

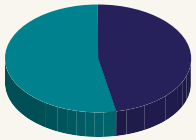
45 k€
Collecte brute

-
Collecte nette

	2e trim. 2026
Nombre de parts souscrites	67
Parts souscrites compensant les retraits	67
Nouvelles parts	-
Parts annulées via le fonds de remboursement	-
Parts en attente de retrait	523 947
Montant des parts en attente de retrait	324,7 M€

Le nombre de demandes de retrait **représente 8,5 % de la capitalisation** d'Épargne Foncière au 30/06/2026.

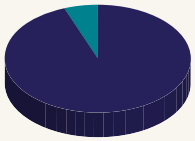
Parts en attente de retraits



47,0 % Personnes physiques
53,0 % Personnes morales

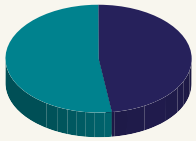
ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

57 409
associés



94,3 % Personnes physiques
5,7 % Personnes morales

6 183 096
parts



47,8 % Personnes physiques
52,2 % Personnes morales

946 013 688 €
Capital social effectif (capital nominal)

-244 494 €
Variation depuis le 1er janvier 2026

4 142 674 320 €
Capitalisation

PRIX DE PART ET VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Minimum de souscription fixé à 1 part, soit (A)	670,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	517,00 €
Commission de souscription fixé à 7,50 % HT, soit (B)	50,25 € HT
Valeur de retrait (A)-(B)	619,75 €
Variation du prix de la part en 2025	-19,76%

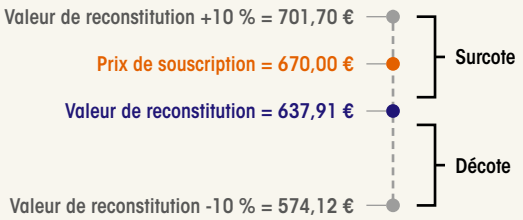
DÉLAIS DE JOUISSANCE DES PARTS

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er du mois suivant celui au cours duquel le retrait à eu lieu.

POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 30 JUIN 2026

Valeur de réalisation	526,14 €
Valeur de reconstitution	637,91 €



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 ou sur simple demande : La Française Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

2/ Données immobilières

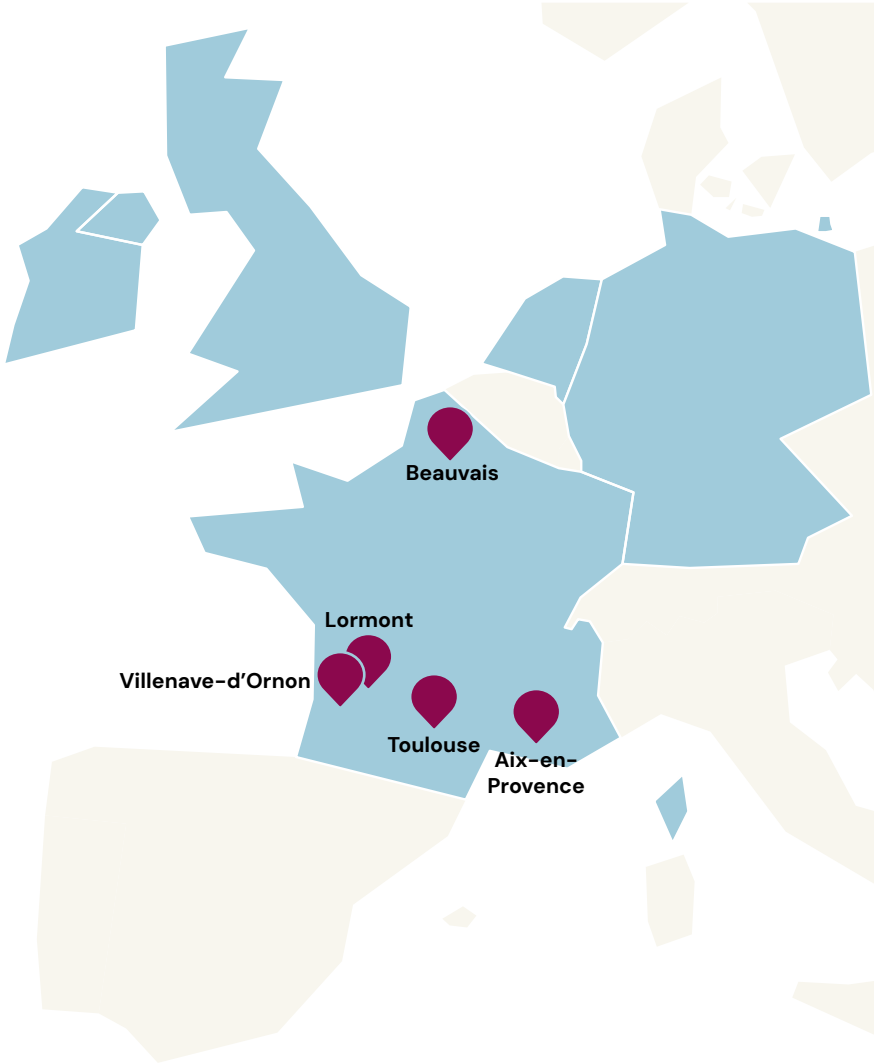
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les acquisitions

La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

Les cessions

5 actifs
Surface cédée QP[1] : **15 472 m²**
Montant immobilier QP[1] : **31,2 M€ HT**



[1] *QP : Quote-part détenue par la SCPI.*

2/ Données immobilières

ACTIVITÉ LOCATIVE

+9 312 m²
Variation de locaux vacants

17 357 m²
Surface relouée

26 669 m²
Surface libérée

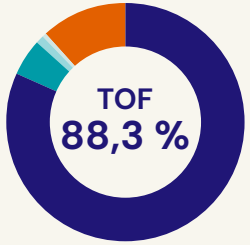
13 370 m²
Surface en cours de restructuration

168 263 m²
Stock de locaux vacants

Dont **96,9 %** Bureaux

Dont **62,4 %** En Île-de-France

TAUX D'OCCUPATION

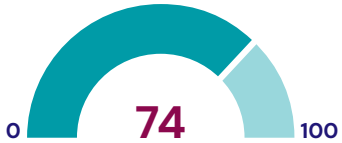


82,5 %	Locaux occupés
5,0 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,6 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,2 %	Locaux vacants sous promesse de vente
11,7 %	Locaux vacants en recherche de locataire

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

232
Nombre d'immeubles en direct

1 127 791 m²
Surface en exploitation



85,1 %

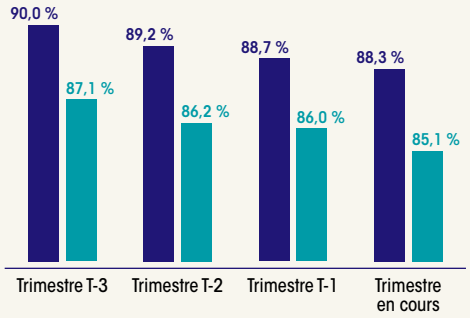
173
Nombre d'immeubles via des SCI

35,6 M€
Loyers au cours du trimestre

3

3,3 ans

4,8 ans



2/ Données immobilières

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)

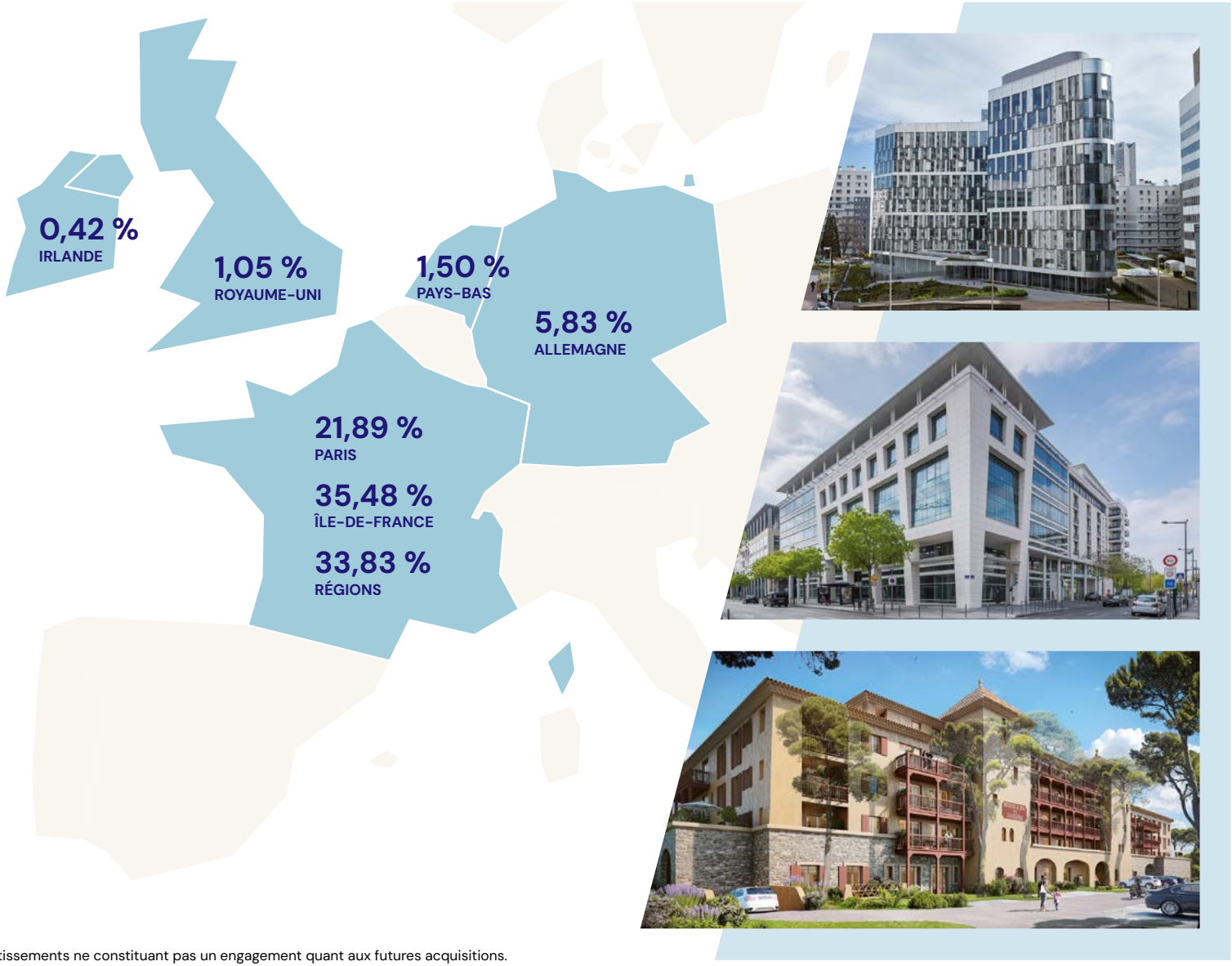
67,94 %
BUREAUX

20,73 %
COMMERCES

6,59 %
HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS

4,25 %
SANTÉ ET ÉDUCATION

0,49 %
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



Photos non contractuelles. Investissements ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions.

3/ Données financières

DISTRIBUTION

- **Distribution en euro par part**[1]
- dont plus-values[2]
- dont produits financiers

Date de versement du trimestre :
30 juillet 2026

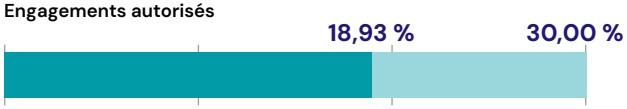
Versements potentiels suivants :
29 octobre 2026 / 29 janvier 2027 / 29 avril 2027

	2e trim. 2026
Distribution en euros par part[1]	**5,52 €**
- dont plus-values[2]	-
- dont produits financiers	0,75 €
- après prélèvements sociaux	5,38 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	5,28 €

[1] Les revenus générés par les SCPI ne sont jamais garantis et ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
[2] Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents à la fin du trimestre.

ENDETTEMENT

Engagements autorisés



- Réel au 30/06/2026
- Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)

Financements hypothécaires :
- Taux moyen : 2,45 % ;
- Durée moyenne résiduelle pondérée : 2,73 ans.

PERFORMANCES 2025

Taux de distribution[1]

4,86 %

- 4,12 % Distribution de résultat
- – Distribution de plus-values
- 0,53 % Distribution de report à nouveau
- 0,05 % Fiscalité Europe
- 0,15 % Fiscalité plus-values immobilière France

Distribution (A)	**31,20 €**
dont distribution de résultat	27,62 €
dont distribution de plus-values	-
dont distribution de report à nouveau	3,58 €
Fiscalité payée par le fonds (B)	**1,36 €**
Fiscalité Europe	0,36 €
Fiscalité plus-values immobilière France	1,00 €
Distribution brute (C) = (A)+(B)	**32,56 €**

[1] 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 1er janvier de l'année N.

Performance globale annuelle[2]

4,86 %

[2] La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Prix de souscription au 1er janvier 2025 (D)	670,00 €
Prix de souscription au 1er janvier 2026 (E)	670,00 €
Performance globale annuelle ((C+(E-D))/D	**4,86 %**

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

AUTRES INDICATEURS

5 ans	10 ans	15 ans
-0,80 %	2,95 %	4,13 %

Durée de détention recommandée

9 ans

Un investissement dans des parts de SCPI constitue un placement à long terme, qui comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et liés aux marchés de l'immobilier français et étranger. Il est donc recommandé de conserver vos parts pendant une durée minimum de 9 ans.

1	2	3	**4**	5	6	7

Plus faible — Plus élevé

4/ Vie du fonds

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Informations assemblées générales

Les assemblées générales de votre SCPI se sont tenues le 25 juin 2026. Le taux de participation a atteint près de 51 % pour l'assemblée générale ordinaire et près de 44 % pour l'assemblée générale extraordinaire. Les résolutions ont été adoptées entre 84 % et 99 % des votes exprimés.
Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Conseils de surveillance 2026 :
2 mars 2026 / 28 septembre 2026 / 14 décembre 2026

Envoi des bordereaux fiscaux et mise à disposition de l'outil d'aide à la déclaration fiscale :
Mi-avril

Réception des convocations, votes aux résolutions et ouverture du site de vote en ligne :
Fin mai

Assemblée(s) générale(s) :
Juin

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 2027 seront pris en compte pour le calcul de votre impôt au titre des revenus de 2027. 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 2025 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 2025 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 2026.** Vous pouvez consulter le montant de votre revenu fiscal de référence sur l'avis d'imposition que vous recevrez en septembre 2026.

Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 18,6 % 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.

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.

VOS SERVICES

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

- **Par téléphone :** 01 53 62 40 60
- **Par courrier électronique** : serviceclient@la-francaise.com
- **Par courrier :** La Française - Direction de la Clientèle - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

Le savez-vous ?

En créant votre espace Extranet dédié et totalement sécurisé du Groupe La Française, vous pourrez :

- Consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements ;
- Utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus ;
- Être informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition.

Demandez l'accès à votre Extranet :

Extranet La Française - Demande d'accès à l'extranet (la-francaise.com)

DOCUMENTATION

Retrouvez toute la documentation concernant votre fonds à la rubrique produit du site du groupe La Française :
Épargne Foncière - Groupe La Française (la-francaise.com)

Je consulte le rapport annuel 2025 d'Épargne Foncière

5/ Informations générales

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 ou sur simple demande à : La Française Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – 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 éventuelles 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.

Modalités de retraits et cessions

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 de gré à gré

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.

CARACTÉRISTIQUES

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

Classification ASPIM : Bureaux

Date de création : 06/11/1968

N° de siren : 305 302 689 RCS Paris

Date de dissolution 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

Code ISIN : FR0014005QK8

Classement SFDR : article 9

Commissions

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

Commission de gestion locative : 10 % HT max, 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).

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

Pour plus de détails, lire la note d'information de la SCPI

5/ Informations générales

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.

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 ne 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 part 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 les impacts 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 : en savoir plus

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://client.la-francaise.com/particuliers (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien https://client.la-francaise.com/particuliers/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.

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.

6/ Lexique

MARCHÉ DES PARTS

Collecte

Collecte brute : montant cumulé des souscriptions enregistrées par la société de gestion.
Collecte nette : collecte brute diminuée des retraits et cessions réalisées sur le marché des parts.

Fonds de remboursement

Fonds de remboursement : fonds destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés. La valeur de sortie d'une part ne peut être inférieure à la valeur de réalisation -10 %.

Évolution de votre SCPI

Capital nominal : la valeur nominale d'une part correspond à sa valeur lors de la création du capital social de la SCPI.
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.

Modalités de souscription

Commission de souscription : commission perçue sur le montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, afin d'assurer la prospection et la collecte des capitaux, ainsi que l'exécution des programmes d'investissement. La société de gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements des souscriptions par la SCPI.
Valeur de retrait : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.
Indicateur de risque (SRI) : l'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.
Valeur de réalisation : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
Valeur vénale : la valeur vénale d'un bien immobilier correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire à la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu sur le marché immobilier.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
Délais de jouissance des parts : le délai de jouissance correspond au délai entre la date d'investissement dans des parts de SCPI et la date à laquelle ces parts commencent à générer des revenus pour l'associé.
Nantissement des parts : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti un 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.

DONNÉES IMMOBILIÈRES

Situation locative

WALB : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.
WALT : durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la fin des baux.
Indicateur santé financière de nos locataires : indicateur chiffré permettant d'évaluer la solvabilité d'un locataire et sa capacité à respecter ses engagements locatifs. Ce score repose sur différents critères, notamment sa situation financière, d'éventuels retards de paiement auprès de tiers et les litiges commerciaux, et traduit le niveau de risque associé au locataire. Plus le score est élevé, plus le locataire est considéré comme fiable, ce qui contribue à sécuriser les revenus locatifs.

Taux d'occupation

Taux d'Occupation Financier (TOF) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers. Il s'agit de 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.

Taux d'Occupation Physique (TOP) : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des surfaces. Il se détermine par la division :
- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

DONNÉES FINANCIÈRES

Taux de distribution

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.

Endettement

Effet de levier : désigne l'utilisation de l'endettement bancaire pour augmenter la capacité d'investissement d'une société ou d'un particulier, et l'impact de cette utilisation sur la rentabilité des capitaux propres investis.

Autres indicateurs

Taux de Rentabilité Interne (TRI) : est un indicateur de performance correspondant au 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.

VIE DU FONDS

Caractéristiques

Agrément : autorisation attribuée à la société de gestion de la SCPI lui permettant de gérer des SCPI. Cet agrément est délivré par l'AMF après analyse complète de la société de gestion, de ses moyens et de son organisation.
Commission de gestion : elle rémunère la société de gestion pour les missions réalisées pour le compte de la SCPI. Ces tâches sont très variées : administration du fonds, information régulière des associés, préparation, convocation et conduite de toutes les réunions et assemblées, distribution des dividendes, encaissement des loyers, entretien du patrimoine immobilier, location des immeubles… La commission de gestion est calculée sur des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la SCPI. Ce mode de calcul permet la convergence des intérêts des porteurs de parts et ceux de la société de gestion. La commission est payée par la SCPI. Les rendements affichés sont nets de cette commission de gestion.
Commission d'acquisition ou de cession de biens immobiliers : elle rémunère le travail de la société de gestion lorsqu'elle vend ou achète un immeuble, ou des titres de sociétés immobilières pour le compte de la SCPI. Dans cette hypothèse, une commission de cession ou d'acquisition est donc perçue en fonction du montant de la vente réalisée.
Commission de suivi/pilotage de la réalisation des travaux : la société de gestion peut être rémunérée lorsqu'elle réalise des travaux dans les immeubles d'une SCPI dont elle assure la gestion. Cette commission est proportionnelle au montant des travaux.