BULLETIN D'INFORMATION TRIMESTRIEL

Numéro 26-01 / 31 décembre 2025

SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE

Analyse du 4e trimestre 2025
Validité du 1er trimestre 2026

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

Actualité

CHIFFRES CLÉS

Distribution trimestrielle

8,70 €

par part

Taux d'Occupation Financier

89,2 %

Volume des cessions du trimestre hors droits

60,7 M€

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 15 décembre 2025.

En savoir plus

Chères associées, chers associés,

Le marché immobilier tertiaire français peine à sortir de la crise avec des investisseurs toujours prudents et attentistes, Dans ce contexte, Épargne Foncière enregistre en 2025 un faible montant de collecte brute de 4,4 millions d'euros qui ont permis de traiter une partie des demandes de retrait.

À défaut de collecte, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage avec 11 actifs cédés ce dernier trimestre pour 60,7 millions d'euros représentant près de 22 000 m². Au total, en 2025, **39 cessions auront été réalisées pour plus de 55 000 m², dont 12 000 m² vacants, correspondant à un montant de 177,7 millions d'euros.**

Ces fonds ont permis de financer les travaux et restructurations en cours, de rembourser une partie des emprunts contractés par votre SCPI et de doter le fonds de remboursement.

Un nouvel immeuble va bénéficier de travaux de restructuration : le Cinq à Bordeaux (33). Cet actif vacant sera entièrement rénové pour accueillir un locataire qui a déjà signé un bail. Sa livraison est prévue en 2026.

L'événement marquant de ce trimestre est la libération du Step Up à Pantin (93) par BNP Paribas qui a souhaité optimiser ses surfaces et regrouper ses entités sur un seul site voisin. Cet immeuble de plus de 14 000 m² (QP 65 %) est d'ores et déjà en cours de commercialisation et va bénéficier de travaux d'aménagement pour faciliter la multi-location.

Votre SCPI a également acté la livraison, le 5 décembre 2025, d'une résidence tourisme à Serre-Chevalier (05) acquise en VEFA en 2023 (QP 29,3 %). Cette résidence, entièrement louée à MMV, génère d'ores et déjà des revenus pour votre SCPI.

L'activité locative au 4e trimestre affiche cependant un solde négatif ; les nombreuses locations de petites et moyennes surfaces n'ayant pas permis de compenser l'importante surface libérée dans le Step Up. Le stock de locaux vacants augmente de plus de 7 000 m². À noter la location dans le Lumicon à Stuttgart de la bibliothèque de l'immeuble à l'université de Stuttgart pour plus 4 500 m² (QP 31 %) dans le cadre d'un bail de 5 ans.

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 86,2 % (vs. 87,1 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 89,2 % (vs. 90,0 % au trimestre précédent).

L'arrêté des comptes 2025 permet de réajuster à la hausse la distribution avec un acompte au 4e trimestre de 8,70 euros par part. **Le taux de distribution 2025 d'Épargne Foncière atteint ainsi 4,86 %.**

Comme annoncé, dans la communication jointe à votre bordereau de distribution, et compte tenu d'une baisse sensible attendue du montant des loyers perçus et du résultat de votre SCPI en 2026, nous anticipons une baisse de l'acompte du premier trimestre comprise entre 25 et 30 %.

Concrètement, cette mesure se traduit par un objectif annuel de distribution en 2026 pour Épargne Foncière compris entre 21,80 et 23,40 euros par part* avec des acomptes trimestriels qui varieront en fonction des résultats et ne seront donc pas identiques.

** Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.*

Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou disponible à l'adresse suivante : https://lp.la-francaise.com/fr/epargne-fonciere

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

Document complet

1/ Marché des parts

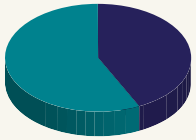
COLLECTE

0,7 M€
Collecte brute

-
Collecte nette

	4e trim. 2025
Nombre de parts souscrites	1 046
Parts souscrites compensant les retraits	1 046
Nouvelles parts	-
Parts annulées via le fonds de remboursement	44 672
Parts en attente de retrait	446 219
Montant des parts en attente de retrait	276,5 M€

Parts en attente de retraits



42,9 % Personnes physiques
57,1 % Personnes morales

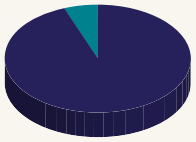
FONDS DE REMBOURSEMENT

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI sur le 4e trimestre à hauteur de 30 millions d'euros. Il a permis de traiter 44 672 parts sur la base du prix fixé à 538 euros et dans la limite de 45 parts par associé.

Le nombre de demandes de retrait, représente 7,2 % de la capitalisation d'Épargne Foncière. Dans ce contexte, votre société de gestion étudie l'ensemble des outils réglementaires dont elle dispose afin de trouver une réponse aux enjeux de liquidité.

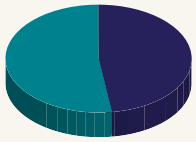
ÉVOLUTION DE VOTRE SCPI

57 289
associés



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

6 184 694
parts



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

946 258 182 €
Capital social effectif (capital nominal)

-6 834 816 €
Variation depuis le 1er janvier 2025

4 143 744 980 €
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 %

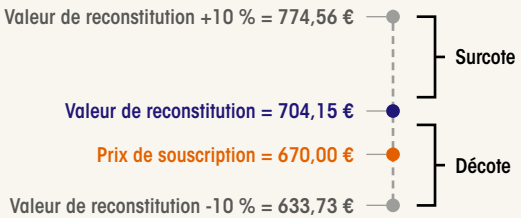
DÉLAIS DE JOUISSANCE DES PARTS

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 31 DÉCEMBRE 2025

Valeur de réalisation	581,52 €
Valeur de reconstitution	704,15 €



VALEURS IFI

Valeur IFI 2026 préconisée résidents français(1)	ND
Valeur IFI 2026 préconisée non résidents(1)	ND

(1) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

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

Ce trimestre, la SCI LF France Santé, détenue à 2,61 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite ci-contre. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

Les cessions

11 actifs
Surface cédée QP[1] : **21 584 m²**
Montant immobilier QP[1] :
60,7 M€ HT

Cliquez sur la carte pour découvrir les différentes acquisitions et livraisons.

[1] *QP : Quote-part détenue par la SCPI.*
[2] *AEM : Acte En Mains.*

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

2/ Données immobilières

ACTIVITÉ LOCATIVE

+7 373 m²
Variation de locaux vacants

31 799 m²
Surface reloué

39 172 m²
Surface libérée

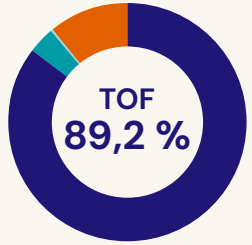
28 517 m²
Surface en cours de restructuration

158 079 m²
Stock de locaux vacants

Dont **96,2 %** Bureaux

Dont **59,7 %** En Île-de-France

TAUX D'OCCUPATION



85,4 %	Locaux occupés
3,5 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,3 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
-	Locaux vacants sous promesse de vente
10,8 %	Locaux vacants en recherche de locataire

SITUATION LOCATIVE DES IMMEUBLES EN EXPLOITATION

247
Nombre d'immeubles en direct

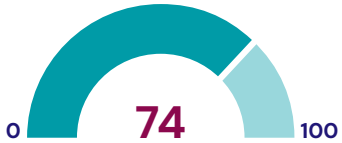
1 146 395 m²
Surface en exploitation

172
Nombre d'immeubles via des SCI

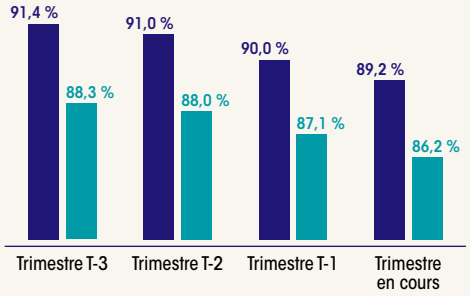
38,3 M€
Loyers au cours du trimestre

2

3,5 ans



86,2 %



2/ Données immobilières

RÉPARTITION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE (VALEUR VÉNALE)

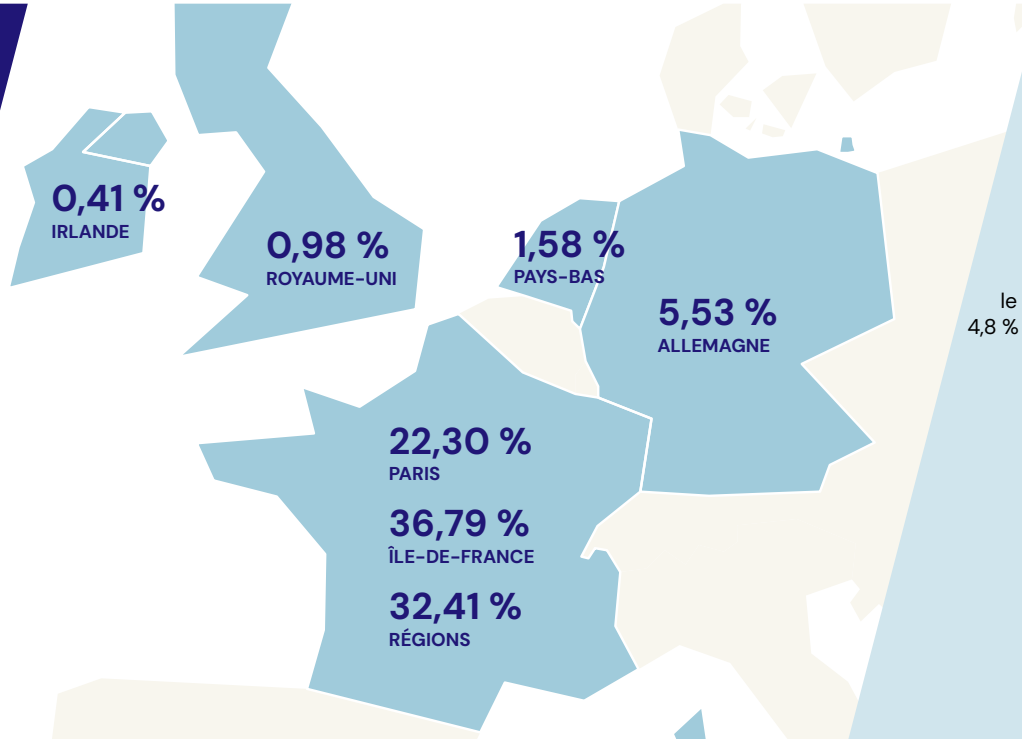
69,79 %
BUREAUX

19,79 %
COMMERCES

6,21 %
HÔTELS, TOURISME ET LOISIRS

3,78 %
SANTÉ ET ÉDUCATION

0,43 %
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS



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

VALORISATION AU 31/12/2025

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

La valeur de réalisation d'Épargne Foncière, basée sur les expertises des immeubles au 31 décembre, est en légère baisse de 2,6 % par rapport à celle du 30 juin 2025, et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 4,8 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution.

EXPERTISES À PÉRIMÈTRE CONSTANT

-1,8 %

-2,5 %
Bureaux

-0,1 %
Commerces

+0,2 %
Hôtels, tourisme et loisirs

+0,4 %
Santé et éducation

+0,1 %
Logistique et locaux d'activités

France
-1,9 %
Paris
-0,6 %
Île-de-France
-3,9 %
Régions
-0,5 %

Europe
Allemagne
+0,1 %
Pays-Bas
+1,1 %
Royaume-Uni
-3,8 %
Irlande
-6,4 %

3/ Données financières

DISTRIBUTION

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

Date de versement du trimestre :
30 janvier 2026

Versements potentiels suivants :
29 avril 2026 / 30 juillet 2026 / 29 octobre 2026

	4e trim. 2025
Distribution en euros par part[1]	**8,70 €**
- dont plus-values[2]	-
- dont produits financiers	0,33 €
- après prélèvements sociaux	8,64 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,60 €

[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.

2025	
8,70 €	T4
7,50 €	T3
7,50 €	T2
7,50 €	T1

ENDETTEMENT

Engagements autorisés

- Réel au 31/12/2025
- Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)

Financements hypothécaires :
- Taux moyen : 1,74 % ;
- Durée moyenne résiduelle pondérée : 2,99 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 %**

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 étanger. 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 conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 15 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation baisse de 2,64 % par rapport à celle au 30 juin 2025 (-5,82 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 581,52 euros par part.

La nouvelle valeur de reconstitution s'élève, quant à elle, à 704,15 euros par part, sans affecter la valeur de la part.

Conseils de surveillance 2025 :
3 mars 2025 / 29 septembre 2025 / 15 décembre 2025

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

Fiscalité 2026

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité. Planning prévisionnel sur les prochains mois :

Février 2026 :
- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

Mars 2026 :
- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, dès ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

Mi-avril 2026 :
- Ouverture du service en ligne de déclaration des revenus 2026.
- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur votre espace extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales aux associés.

Votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : https://client.la-francaise.com vous permet d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :
- **Par téléphone :** 01 73 00 75 55
- **Par courrier électronique :** fiscalite@la-francaise.com

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 2024 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.

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.