LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SITUATION AU 2E TRIMESTRE 2020 - VALIDITÉ 3E TRIMESTRE 2020

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine sera composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers, de résidences de services gérées.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris
Durée : 90 ans
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 30/06/2020)

Nombre d'associés	**4 494**
Nombre de parts	**3 251 334**
Capital social effectif	**487 700 100 €**
Variation depuis le 01/01/2020	**+39 688 950 €**
Capitalisation	**1 007 913 540 €**
Prix de souscription*	**310,00 €**
Valeur de retrait	**285,20 €**
Valeur de réalisation	**289,54 €**
Valeur IFI 2020 préconisée** résidents français	**255,51 €**
Valeur IFI 2020 préconisée non résidents***	**255,51 €**
Situation d'endettement	
Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs)	**35,00 %**
Dettes et engagements au 30/06/2020	**23,04 %**

** Dont commission de souscription égale à 9,60 % TTC, soit 29,76 € TTC.*
*** Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI .*
**** Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.*


Le M – Paris (75)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Ce trimestre la collecte nette s'élève à 23,8 millions d'euros, correspondant à un volume global de souscriptions de **26,1 millions d'euros** dont 2,3 millions ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 7 418 parts et la fluidité de son marché.
Au 30 juin 2020, LF Grand Paris Patrimoine capitalise désormais **plus d'1 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	76 885
Souscriptions compensant les retraits	7 418
Parts en attente de retrait au 30/06/2020	-

Délai de jouissance des parts
Souscription : depuis le 1er mars 2020, les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du 4e mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Information assemblée générale / conseil de surveillance

Sur 1ère convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 36,48 % et 2e convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 98 % des votes exprimées.
Votre conseil de surveillance s'est réuni en visioconférence le 19 juin. Plusieurs indications relatives au marché des parts et plus particulièrement aux encaissements locatifs du trimestre ont été communiquées aux membres et sont énoncées dans la rubrique ci-contre/après « commentaires de gestion ». La politique retenue pour assurer la distribution des acomptes trimestriels de revenus consiste ainsi à prendre acte du taux d'encaissement constaté sur la base des quittancements du trimestre (loyers + charges) tout en bénéficiant des réserves de plus-values propre à la SCPI .

Enfin, pour permettre une rencontre en « présentiel » avec la société de gestion, **les associés sont conviés à une réunion commune d'informations le lundi 21 septembre à 10h30** – Rive Montparnasse – Business Center – 44, Bd de Vaugirard – 75015 Paris.

AVERTISSEMENT
Compte tenu du contexte sanitaire, nous vous remercions de bien vouloir vous assurer de la tenue de ces réunions en vous rendant sur la rubrique "LES ACTUALITÉS" de notre site internet à compter du 7 septembre 2020 :
https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/
Un numéro indigo sera également à votre disposition :
0 820 352 333 (12 centimes/minute depuis un poste fixe).

Commentaires de gestion

Le succès commercial de LF Grand Paris Patrimoine est resté au rendez-vous ce trimestre avec près de 24 millions de collecte nette. La SCPI a donc poursuivi ses investissements sur la zone du Grand Paris avec l'acquisition d'un immeuble de plus de 4 400 m2 de bureaux avenue Parmentier à Paris 10e. (voir ci-contre).
L'actualité de votre SCPI ce trimestre est également marquée par la cession de l'immeuble R.com à Rueil-Malmaison (92). Cet immeuble, récemment restructuré, affichait depuis quelques mois un taux d'occupation de 100 %. Sa cession a permis de dégager une importante plus-value distribuable.
L'activité locative de ce 2e trimestre a été freinée par le contexte sanitaire et aucun mouvement significatif, locations et libérations confondues, n'a été enregistré hormis sur le Héron Building à Lyon Vaise (69) dont le remplissage se confirme. Le stock de surfaces vacantes diminue légèrement et le taux d'occupation physique s'affiche donc en hausse à 94,5 %.
La vente du R.com aura aussi eu comme conséquence de fortement réduire le montant des mesures d'accompagnement de celles qui avaient été consenties aux 2 locataires de l'immeuble et d'afficher ainsi un taux d'occupation financier en très forte hausse à 91,8 % vs 86,9 % le trimestre précédent.
Dans ce contexte exceptionnel, les équipes d'Asset Management de La Française ont dû répondre aux nombreuses demandes de mesures d'accompagnement, principalement de la part des TPE/PME. Elles ont donc étudié pour chacune d'entre elles des solutions personnalisées les plus adaptées à leur situation en proposant principalement des reports ou des étalements de loyers. Seulement 0,2 % des demandes d'accompagnement ont abouti à l'annulation de ces derniers.
Le taux d'encaissement de votre SCPI ce trimestre est proche des 75 % mais la plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble R.com nous permet cependant de distribuer la totalité de l'acompte initialement prévu sur ce trimestre, soit 3,42 euros par part, intégralement constituée de ladite plus-value.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2019	**12,84 €**
- dont distribution des réserves	75,00 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2019	**4,28 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2020)	3,42 €
2e trimestre (versé le 30/07/2020)	3,42 €
- dont plus-value	3,42 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,42 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,42 €

Variation du prix de part 2019	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	4,01 %	4,60 %	5,75 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. ***Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.***



Vision 17 – Paris (75)


145, avenue Parmentier – Paris (75)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Héron Building *26-28, rue René Cassin - 69009 LYON*	Location	6 386	580	100 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Campus zone nord *102, rue de Paris - 91300 MASSY*	13 594	302	20 %

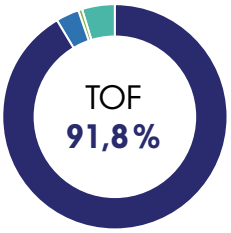
PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
9 147 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Carré Feydeau *5-9, rue Feydeau - 75002 PARIS*	7 107	4 455	36 %
BUR	Le Crisco *7, avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	3 965	50 %
BUR	Le Vectorial *61, avenue Jules Quentin (V1 V2) - 92000 NANTERRE*	26 819	5 842	20 %
BUR	Carnot Plaza *14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY*	7 621	4 627	20 %
BUR	Le Colombia *64, avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES*	10 178	1 268	45 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2020



LOCAUX OCCUPÉS
- **91,8 %** Taux d'Occupation Financier
- **3,4 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- **0,2 %** Sous promesse de vente
- **0,0 %** En cours de restructuration
- **4,6 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2020	30/06/2020
94,0 %	**94,5 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2020

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
35	**13**
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du trimestre**
165 823 m²	**5 933 231 €**

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
BUR	*145, avenue Parmentier - 75010 PARIS* (voir descriptif page 5)	4 469 m²	42 827 800 €	100 %

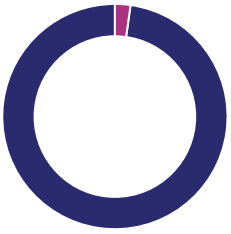
** AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).*

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	R.com *7, rue Henri Becquerel - 92500 RUEIL-MALMAISON*	9 294	0 %	66 664 600 €	100 %
BUR	Le Fresnel *7, impasse Auguste Fresnel - 44800 ST-HERBLAIN*	4 585	20 %	6 200 000 €	100 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **97,56 %** Bureaux
- **2,44 %** Résidences gérées

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **30,25 %** Paris
- **58,43 %** Île-de-France
- **11,32 %** Régions

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 AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

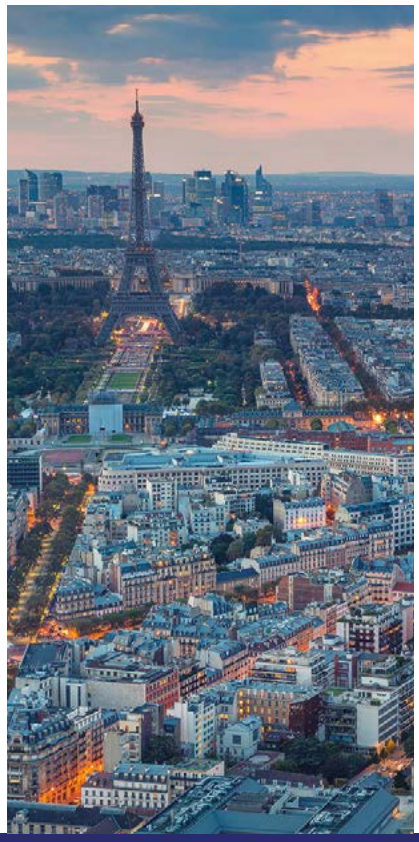
PROJET DE LABÉLISATION ISR DE LA SCPI LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Au delà de l'approche ESG de la Française, votre SCPI vise la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) dès l'entrée en vigueur du label pour les fonds immobiliers.

Élaboré par un groupe d'experts animé par l'ASPIM, le label ISR devrait être prochainement officialisé par la publication d'un décret. Le référentiel annexé fixera entre autres :

- **Un objectif de moyens aux sociétés de gestion avec la détermination de critères ESG, l'élaboration d'un système d'évaluation et une obligation de transparence dans le suivi de la performance des fonds.**
- **Un objectif de résultat avec l'amélioration de l'évaluation extra-financière des fonds.**

Depuis 2017, une équipe dédiée travaille sur ce projet en collaboration avec toutes les autres équipes de La Française Real Estate Managers.



UN SUIVI TRÈS STRICT DE LA PERFORMANCE ESG DES ACTIFS DU PORTEFEUILLE DE LF GRAND PARIS PATRIMOINE A ÉTÉ MIS EN PLACE

Le suivi de la performance ESG des actifs du portefeuilles de LF Grand Paris Patrimoine se fait au-travers des 8 indicateurs choisis pour rendre compte de la poursuite des 4 objectifs fixés :

ENVIRONNEMENT

1 La réduction de l'empreinte carbone de notre portefeuille

- Performances énergétiques
- Émissions de CO_2
- Utilisation des énergies renouvelables

2 La progression de la résilience de notre portefeuille face aux risques climatiques

- La réalisation d'une cartographie des risques physiques dus au réchauffement climatique

SOCIAL

3 L'encouragement à la mobilité durable

- Équipement de l'actif en bornes de charges pour véhicules électriques et/ou mise à disposition de parkings vélos sécurisés
- Connectivité de l'immeuble

GOUVERNANCE

4 La sensibilisation des parties prenantes clés pour une gestion ESG à 360° de l'actif

- Part des locataires sensibilisés grâce à un guide d'exploitation et/ou des ateliers de sensibilisation sur site
- Part des fournisseurs sélectionnés sur des critères extra-financiers

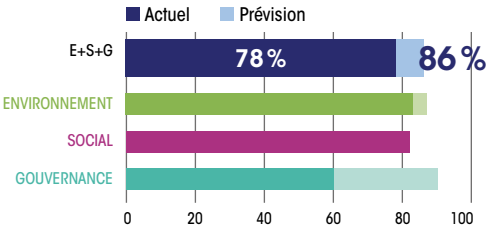
NOTE EXTRA-FINANCIÈRE : UNE DOUBLE APPROCHE « BEST-IN-CLASS » (ACTIFS LES MIEUX NOTÉS) ET « BEST-IN-PROGRESS » (ACTIFS EN AMÉLIORATION CONTINUE)

À partir de la matrice, une évaluation minimale est effectuée sur chaque actif avec un seuil fixé à 60% :

Si la note globale est supérieure à 60%* : l'actif est classé « Best-In-Class »

L'objectif est de maintenir voire améliorer sa note.

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



Des axes d'amélioration sont identifiés :

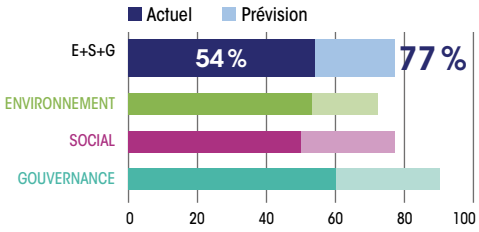
Exemple :
- Utilisation et production d'énergie renouvelable
- Contrat avec entreprise spécialisée pour le recyclage des déchets
- Suivi des consommations d'énergie et de l'eau

Chaque année la note ESG est mise à jour

Si la note globale est inférieure à 60%* : l'actif est classé « Best-In-Progress »

L'objectif est d'améliorer significativement sa note.

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



Un plan d'amélioration à 3 ans intégré aux plans pluriannuels de travaux est mis en place en année N :

Exemple :
- Utilisation et production d'énergie renouvelable
- Contrat avec entreprise spécialisée dans le recyclage des déchets
- Suivi des consommations d'énergie et de l'eau
- Sensibilisation des locataires aux écogestes
- Contrôle de la qualité de l'air et de l'eau
- Sélection des fournisseurs selon des critères ESG, etc

Chaque année la note ESG est mise à jour et le plan est réactualisé

* % des points obtenus / total de points possibles

Retrouvez également les notations des actifs acquis pas LF Grand Paris Patrimoine depuis le 1er janvier 2019 : sur le site www.la-francaise.com à la rubrique produit ou directement à l'adresse suivante : https://lfgrou.pe/bt

EXEMPLE DE NOTATION D'UN ACTIF « BEST IN CLASS » ET D'UN ACTIF « BEST IN PROGRESS »

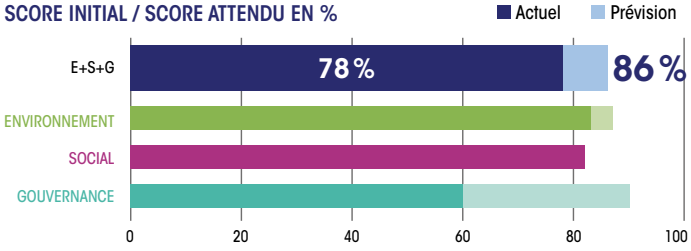
AMPÈRE E+

34-40, rue Henri Regnault - Courbevoie



Axes d'amélioration :
- Renforcement de l'utilisation d'énergie renouvelable
- Établissement de la cartographie des risques climatiques physiques
- Mise en œuvre d'un plan de formation des collaborateurs La Française
- Sélection des fournisseurs selon les critères ESG
- Informer les occupants des résultats de la stratégie ISR

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



Performance énergétique

247
$KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID
382 $KWh_{EP}/m^2.an$

AMPÈRE E+

Émissions de CO_2

12,7
$kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID
16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2$

AMPÈRE E+

Utilisation d'énergie renouvelable

OUI

Pour l'ensemble des actifs du fonds, un projet d'achat d'énergies renouvelables françaises est en cours de finalisation avec un fournisseur français.

Cartographie des risques climatiques physiques

NON

La cartographie permet d'évoluer la résilience des actifs face au réchauffement climatique. L'objectif de la SCPI est de réaliser 100 % des cartographies sur la période 2020-2022.

Bornes de charges pour véhicules électriques et/ou de parkings vélos sécurisés

OUI

Il est possible d'éviter jusqu'à 70 % des émissions de CO_2 dues à la mobilité locale des personnes dans les zones périurbaines.

Source : rapport du think tank The Shift Project publié le 14 septembre 2017.

Équipements liés à la connectivité de l'immeuble

OUI

Pour encourager le travail à distance : 2 jours de télétravail par semaine induisent un gain direct de 800 kg de CO_2 par personne et par an (transport et utilisation du bâtiment confondus).

Sensibilisation des locataires aux écogestes

OUI

10 à 30 % des économies d'énergies proviennent de la bonne utilisation du bâtiment par ses occupants OID 2019.

Sélection des fournisseurs sur des critères extra-financiers

NON

L'objectif dans les 3 prochaines années est de mettre en place une politique de sélection et de contrôle de nos fournisseurs sur la base d'un cahier des charges, prenant en compte des critères environnementaux et sociaux.

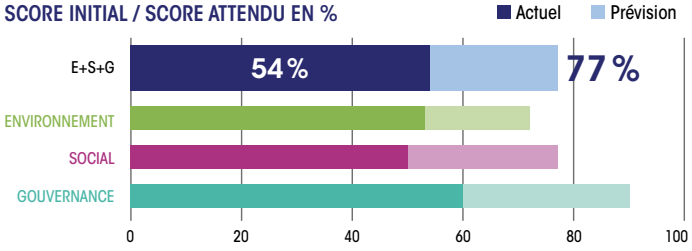
PARK AZUR

97, avenue Pierre Brossolette - Montrouge



Plan d'amélioration à 3 ans :
- Utilisation d'énergie renouvelable
- Suivi et optimisation des consommations d'énergie et d'eau
- Réalisation de la cartographie des risques climatiques physiques
- Mise en oeuvre d'un plan de développement de la biodiversité
- Contrôle de la qualité de l'eau et de l'air
- Installation de bornes de recharge pour voitures électriques
- Installation de la fibre
- Sensibilisation des occupants (guides d'utilisation, ateliers pédagogiques)
- Mise en œuvre d'un plan de formation des collaborateurs La Française
- Sélection des fournisseurs sur des critères ESG
- Informer les occupants des résultats de la stratégie ISR

SCORE INITIAL / SCORE ATTENDU EN %



Performance énergétique

379
$KWh_{EP}/m^2.an$

Baromètre 2019 de l'OID
382 $KWh_{EP}/m^2.an$

PARK AZUR

Émissions de CO_2

16,0
$kg_{éq}CO_2/m^2$

Baromètre 2019 de l'OID
16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2$

PARK AZUR

Utilisation d'énergie renouvelable

NON

Pour l'ensemble des actifs du fonds, un projet d'achat d'énergies renouvelables françaises est en cours de finalisation avec un fournisseur français.

Cartographie des risques climatiques physiques

NON

La cartographie permet d'évoluer la résilience des actifs face au réchauffement climatique. L'objectif de la SCPI est de réaliser 100 % des cartographies sur la période 2020-2022.

Bornes de charges pour véhicules électriques et/ou de parkings vélos sécurisés

OUI (seulement pour le box à vélo)

Il est possible d'éviter jusqu'à 70 % des émissions de CO_2 dues à la mobilité locale des personnes dans les zones périurbaines.

Source : rapport du think tank The Shift Project publié le 14 septembre 2017.

Équipements liés à la connectivité de l'immeuble

OUI (seulement pour la wifi)

Pour encourager le travail à distance : 2 jours de télétravail par semaine induisent un gain direct de 800 kg de CO_2 par personne et par an (transport et utilisation du bâtiment confondus).

Sensibilisation des locataires aux écogestes

NON

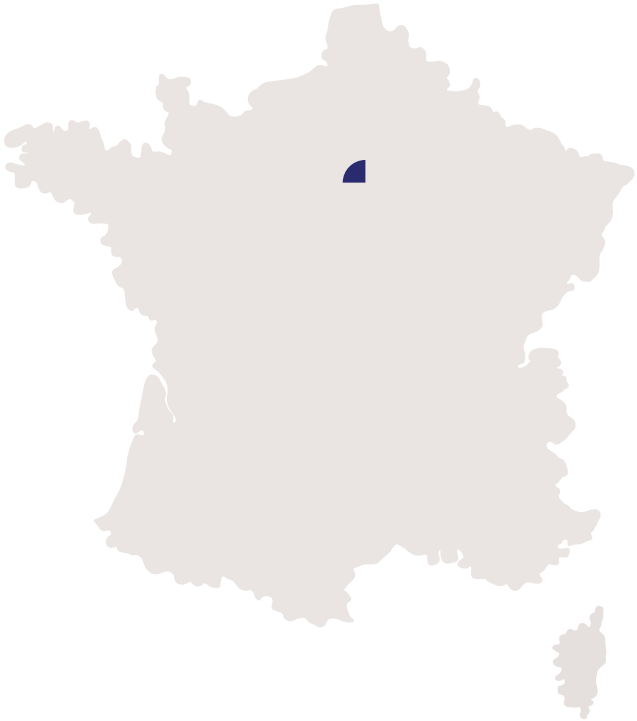
10 à 30 % des économies d'énergies proviennent de la bonne utilisation du bâtiment par ses occupants OID 2019.

Sélection des fournisseurs sur des critères extra-financiers

NON

L'objectif dans les 3 prochaines années est de mettre en place une politique de sélection et de contrôle de nos fournisseurs sur la base d'un cahier des charges, prenant en compte des critères environnementaux et sociaux.

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN FRANCE



75010 PARIS
145, avenue Parmentier

Cet actif est situé dans le 10e arrondissement de Paris, sur l'avenue Parmentier à proximité de la Place de la République. Datant de la fin du 19e siècle, cet ancien couvent en pierres est composé de quatre ailes entourant une grande cour centrale, sa surface est de 4 469 m² en R+4. L'immeuble est entièrement loué à l'IRTS (Institut Régional de Travail Social) pour une durée ferme de 12 ans. Il est classé ERP de type R (enseignement) et peut accueillir 930 personnes dont 820 au titre du public et 110 au titre du personnel. Cet actif bénéficie d'une excellente desserte aux transports en commun avec un accès à la station Goncourt (Ligne 11) à 100 mètres et aux différents métros situés Place de la République à 600 mètres.

Surface : 4 469 m²
Montant de l'acquisition : 42 827 800 € AEM*
Signatures : 25/06/2020
Détenu à 100 % par LF Grand Paris Patrimoine.

BUREAU





** AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).*
*** Walb : Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.*

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.
Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.
Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8%.
Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000€ (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000€ (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000€ et 50 000€ pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

	Taux d'abattement	
Durée de détention	**Impôt sur le revenu**	**Prélèvements sociaux**
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6e à la 21e année	6% (96%)	1,65% (26,4%)
22e année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23e à la 30e année	-	9% (72,0%)
Total	**(100%)**	**(100%)**

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 AM 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 de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5%) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.
Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF sur le communiqué de presse du 27 novembre 2019 : https://www.amf-france.org/Actualites/Communiques-de-presse/AMF/annee-2019
En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.
Et en cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60.
L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noir : https://www.amf-france.org/Epargne-Info-Service/Proteger-son-epargne/Listes-noires

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés aux investissements à l'étranger :
Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1/ par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux
2/ par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :
http://lfgrou.pe/usperson

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, …) :
- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet **https://www.lfgrou.pe/clients** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien **http://lfgrou.pe/digital** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.
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.

LEXIQUE

CAPITALISATION : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF),** l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
  - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
  - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.
- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP).** Il se détermine par la division :
  - de la surface cumulée des locaux occupés ;
  - par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION (DVM) : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.