

COVID-19 : IMPACT SUR LES SCPI & ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Cher(e) associé(e),

En ce début de printemps 2020, l'actualité se résume à l'irruption du Covid-19 dans la vie de chacun d'entre nous. La crise sanitaire globale s'est transformée en choc économique mondial, touchant tous les pays, toute la population et tous les agents économiques. Le cas chinois semble montrer que ce choc dure environ un trimestre et que son ampleur est très forte, à la hauteur de la baisse soudaine de quantité de travail qui en Chine avoisine 40% sur les deux premiers mois de 2020 par rapport à la même période de l'année précédente.

Dans une économie mondialisée, financiarisée et fortement interdépendante, nous imaginons mais ne mesurons pas encore vraiment les effets de cette crise. On peut cependant constater que les mesures budgétaires prises en France et dans la zone euro pour l'amortir sont immédiates et a priori à la hauteur des enjeux : la règle du déficit public maximum à 3% du PIB est relâchée et le plan de sauvetage mis en place par le Gouvernement représente au moins 15% du PIB.

Le caractère largement inédit de cette crise invite à la plus grande prudence sur ses effets et développements futurs. Dans une démarche de transparence et de responsabilité envers vous, nous avons choisi de vous livrer notre vision des effets que nous anticipons sur les différents secteurs d'investissements immobiliers. Dans une perspective complémentaire, plus au contact du terrain, nous vous informons des discussions que nous entamons avec les entreprises locataires en tentant de vous donner, encore une fois au meilleur de notre visibilité actuelle, notre première anticipation des impacts sur les SCPI gérées par la Française REM.

Les semaines et mois qui viennent vont être difficiles à plus d'un titre. Chaque crise agit généralement comme un catalyseur de changements structurels profonds. Anticiper ces mutations et déterminer les meilleures stratégies d'adaptation sont au cœur de toutes les préoccupations des équipes immobilières de La Française.

Marc Bertrand
Président de La Française Real Estate Managers

ORGANISATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE VOS SCPI

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires de vos SCPI devaient se tenir au mois de juin dans nos locaux. Compte tenu des circonstances exceptionnelles et ainsi que la loi COVID l'autorise, celles-ci ne seront pas ouvertes au public pour des raisons de sécurité sanitaire évidentes.

La participation des associés se fera exclusivement grâce au formulaire de vote par correspondance.

Nous vous invitons donc à ne pas vous déplacer physiquement en juin...

Des bulletins de vote et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2019 vous seront envoyés par la poste fin mai début juin.

Il vous sera demandé de retourner vos votes par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

... mais nous vous donnons rendez-vous à la rentrée 2020

Afin de faire un point sur cette crise et répondre à toutes vos questions, nous vous informons que des réunions publiques d'information, communes à plusieurs SCPI, seront organisées entre le 21 septembre et le 12 octobre 2020.

Les dates et lieux de ces réunions vous seront communiquées dans le prochain bulletin trimestriel que vous recevrez début août 2020.

Impact sur les SCPI La Française REM

par **Marc-Olivier PENIN**, Directeur Général de La Française REM

Il faut tout d'abord souligner que l'encaissement du premier trimestre de loyer s'est déroulé normalement. La société de gestion fait donc le choix de maintenir le niveau de votre acompte, et vous a versé la totalité de la distribution prévue au premier trimestre, à l'échéance habituelle de fin avril.

La crise du Covid-19 oblige à beaucoup de modestie sur les prévisions que nous pourrions établir pour les prochains trimestres. Pour autant, il est raisonnable de conclure que le marché immobilier dans son ensemble et les SCPI en particulier abordent cette période perturbée avec une situation de départ saine.

L'encaissement des loyers du deuxième trimestre a commencé. Nous anticipons bien évidemment que les évènements en cours perturberont le recouvrement de ce quittancement. Nous adapterons les niveaux des futures distributions en conséquence. Les mesures gouvernementales qui limitent théoriquement les reports de loyers aux TPE/PME touchées par des fermetures administratives, seront sollicitées par d'autres entreprises. Les demandes de reports, comme les demandes d'aménagement de loyers déborderont largement, selon nous, le cadre légal.

Depuis le début de cette période inédite, nous échangeons régulièrement avec les locataires. L'approche adoptée par la société de gestion est la suivante :

Dans une démarche de responsabilité :

• les efforts de reports de loyers sont en priorité concentrés vers les entreprises de taille modeste et les plus touchée ;
• une politique d'accompagnement sélective et négociée est privilégiée avec les entreprises de taille plus importante dont le secteur d'activité est particulièrement touché ;
• une conduite de fermeté est retenue vis à vis des demandes de locataires de taille importante dont le secteur d'activité n'est pas spécialement affecté par la crise ou dont les capacités financières sont manifestement importantes.

Les actions que nous menons actuellement auprès des locataires ont aussi pour objectif de favoriser leur maintien en place et de pérenniser le flux de loyers sur le long-terme.

Cette sécurisation des revenus dans la durée participe activement à la protection de la valeur des actifs immobiliers détenus dans l'ensemble des portefeuilles.

Nous pouvons observer à ce stade qu'un trimestre de distribution équivaut approximativement à 1% de performance annuelle (au regard des 4% et plus distribués en 2019). Cette observation, volontairement simpliste et maximaliste, montre que les SCPI devraient être, en l'état actuel des marchés financiers, parmi les placements les plus rentables en 2020.

À La Française, la diversification de nos portefeuilles est un indicateur que nous suivons en permanence tant au niveau de la typologie d'actifs et de leur localisation, qu'au niveau des secteurs d'activité de nos locataires. Nous pensons que ces qualités révèleront, une fois de plus, toute leurs pertinence et résilience dans cette crise, fut-elle d'un type totalement inédit.





Analyse du marché immobilier

par **Virginie WALLUT,** Directrice Recherche & ISR immobilier

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Des mesures de soutien à l'économie massives et à la hauteur des enjeux afin d'envisager une reprise de l'activité des entreprises et de la consommation des ménages

La diffusion de l'épidémie du Covid-19 à tous les pays du monde a créé un choc multiple affectant simultanément la demande (la consommation, les exportations, l'investissement) et l'offre (la production). En France, si la consommation des ménages devrait être significativement réduite pendant la période de confinement, environ la moitié de la consommation des ménages ne devrait pas être affectée par la crise actuelle, notamment les dépenses en services immobiliers (principalement le paiement des loyers) ou la consommation des biens alimentaires.

Comme les consommateurs, les entreprises anticipent la baisse de leur activité et leurs besoins de trésorerie et adoptent des comportements de précaution ayant des effets négatifs sur la demande. Une pause des investissements a lieu dans de nombreux secteurs et notamment dans la construction, en grande partie bloquée par les contraintes sanitaires.

Du côté de l'offre, l'effet le plus directe des mesures de confinement est l'arrêt complet de la production dans certains secteurs tels que l'hôtellerie et la restauration ou le commerce hors alimentaire et pharmacie… De nombreux effets indirects, tels que la rupture des chaînes d'approvisionnement affectent la plupart des secteurs de l'économie.

Dans cet environnement, le gouvernement a mis en place des mesures visant à soutenir l'emploi et à éviter les faillites d'entreprises. La bonne dynamique des créations d'emplois et de réduction du chômage qui prévalaient jusque fin février 2020 ont connu un net coup d'arrêt. Afin de limiter la hausse du taux de chômage et pour permettre aux entreprises de redémarrer rapidement leur activité et aux salariés de garder un pied dans leurs entreprises, l'État a nettement facilité le recours au chômage partiel. Les mesures de soutien ont également pour objectif de limiter les faillites en permettant aux entreprises de réduire leurs coûts, d'une part, et en leur permettant de faire face à leurs besoins de trésorerie, d'autre part, notamment en garantissant un accès au crédit et l'octroi de liquidités par les banques.

Si ces mesures ne permettront pas d'empêcher une contraction importante de l'activité économique en 2020 en France, en particulier au deuxième trimestre, elles feront néanmoins office de filet de sécurité pour les entreprises et les travailleurs et devraient permettre de préserver les fondations nécessaires à une reprise de l'activité.

Du côté budgétaire, la rigueur des règles européennes a été clairement mise de côté. En France, l'ensemble des mesures coûterait ainsi autour de 100 milliards d'euros.

Du côté de l'environnement financier, les banques centrales ont pris des mesures historiques pour tenter de limiter les impacts de l'épidémie du Covid-19. En Europe, après une courte période de surchauffe des marchés financiers suite à une annonce mal comprise de la BCE, les taux ont connu une nouvelle période de détente. Fin mars celui des OAT se positionnait à -0,006% et ne semble avoir d'autre choix que de rester à un niveau particulièrement bas d'ici à la fin 2020.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Le rééchelonnement des primes de risque devrait favoriser les actifs core

L'impact de la crise du Covid-19 ne s'est pas fait ressentir sur les résultats du premier trimestre, les promesses étant déjà signées et les financements bouclés. Ainsi, les trois premiers mois de l'année 2020 ont poursuivi sur la très belle dynamique enregistrée en 2019. 7,5 milliards d'euros ont été investis en France au cours du premier trimestre, soit une hausse de 46% par rapport à la même période l'an dernier. Le secteur immobilier propose toujours une prime de risque très intéressante et de nombreux investisseurs ont poursuivi leurs allocations dans ce secteur. Cependant, la crise sanitaire a provoqué un fort ralentissement de l'activité depuis la mi-mars et devrait entraîner un ralentissement de cette belle dynamique en 2020. À plus long terme, l'immobilier devrait voir son attractivité accrue par une stabilité confirmée de ses performances en période d'incertitudes, en absolue comme comparée aux autres classes d'actifs. Le comportement des investisseurs devrait être marqué par une recherche de la qualité des actifs et une position attentiste face au risque. Les écarts de taux entre actifs selon leur typologie, leur qualité et leur localisation, avaient eu tendance à s'être resserrés suite au mouvement de convergence des taux. L'adoption de positions défensives par les investisseurs devraient permettre à ces écarts de taux de se reconstruire et au mouvement de convergence des taux de s'inverser.

Alors que de nouvelles baisses des taux de rendement prime étaient attendues pour l'année 2020, l'irruption du Covid-19 a rebattu les cartes. Les taux devraient rester relativement stables pour les actifs de meilleure qualité vers lesquels les investisseurs devraient se concentrer dans la logique du « fligth to quality » en période de crise. En revanche, les taux des actifs secondaires pourraient s'orienter à la hausse avec une différence plus marquée en fonction du profil de risque. Les primes de risque devraient donc augmenter suite à une hausse du risque locatif et une perception accrue du risque de liquidité sur certains types d'actifs.

BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Le marché présente des fondamentaux solides et une situation de départ favorable pour absorber une baisse ponctuelle de la demande

Dans leur grande majorité et même si la technologie permet en partie de compenser la distanciation sociale, les utilisateurs ont ajourné leurs décisions et remis à plus tard la concrétisation de leurs projets immobiliers. S'en est suivie une baisse de 37 % sur un an de la demande placée qui totalisait 340 000 m² au premier trimestre 2020. Le manque de visibilité des entreprises a fortement impacté le segment des grandes transactions. Contrastant avec la forte baisse enregistrée sur ce segment, celui des petites et moyennes transactions a mieux résisté, confirmant la bonne orientation du marché francilien avant la crise. Paris Intra-muros a continué à, afficher une belle résistance avec notamment un volume quasi stable sur un an dans Paris QCA (Quartier Central des Affaires).

À court terme, pour les actifs loués à de grands groupes, la structure des baux devrait permettre une stabilité des revenus des fonds immobiliers qui permettra d'enjamber la période de ralentissement de l'économie. Les actifs loués aux TPE ou aux PME dans des secteurs directement impactés par les restrictions de circulation imposées (événementiel, tourisme, aviation) pourraient voir leurs loyers diminuer sur une période courte dont la durée dépendra elle-même de la durée de la crise sanitaire.

Après son dernier point haut de 2015, le volume de l'offre immédiate n'avait cessé de diminuer jusqu'à fin 2019. Avec 2,9 millions de m² disponibles à la fin du 1er trimestre 2020, le volume d'offre immédiate reste stable sur un an mais affiche une légère remontée sur un trimestre. Le taux de vacance a atteint 5,4 %, ce qui caractérise un marché bien orienté. L'offre future reste sous contrôle et devrait être encore réduite par le probable abandon de lancement de projets spéculatifs. La situation restera très contrastée selon les différents secteurs géographiques avec une meilleure résistance des localisations centrales et des environnements mixtes.

La diversité des secteurs d'activité présent en région parisienne a toujours assuré au marché des bureaux d'Île-de-France une certaine dynamique et des mouvements récurrents y compris en période de crise. Pour les entreprises, crise et recherche d'économies ne signifient pas nécessairement absence de mouvements immobiliers. De plus, la demande pourrait être portée par d'importants mouvements de consolidation dans plusieurs secteurs. À la sortie de la période de crise sanitaire, les actifs permettant de favoriser la résilience opérationnelle dont les trois mots clés devraient être : connectivité, nomadisme, santé des usagers, devraient être plébiscités par les utilisateurs.

L'évolution des valeurs locatives reste incertaine et devrait dépendre en large partie de l'état des disponibilités et de l'ampleur de la remontée des taux de vacance.

COMMERCES

Un retour aux fondamentaux nécessaires pour faire face à la crise

Le secteur du commerce est fortement touché depuis le début de la crise sanitaire avec la mise en place des mesures de confinement et la fermeture de la grande majorité des commerces. A court terme, les commerces de première nécessité au premier rang desquels les commerces alimentaires, qui par essence répondent à un besoin essentiel d'une clientèle locale, devraient être les plus résilients, y compris pendant la période de restriction de circulation pendant laquelle ils restent en activité. Les commerces non alimentaires seront impactés tant que leur fermeture administrative restera en vigueur mais devraient voir leur activité reprendre assez rapidement pour autant qu'ils ne dépendent pas du tourisme international (par là nous entendons les commerces dépendant d'une clientèle non européenne). Les commerces orientés vers le tourisme, incluant une partie des grandes enseignes de luxe devraient voir leur activité structurellement modifiée par le Covid-19.

Les commerces qui ont mis en place une stratégie de distribution omnicanale et ceux qui ont gardé la maîtrise de leur chaîne d'approvisionnement, avec notamment des circuits de distribution courts, devraient voir leur activité rebondir rapidement.

Dans les localisations les plus centrales, les loyers devraient faire preuve de résilience, une fois les mesures de confinement levées. En revanche, la tendance à la baisse des loyers d'emplacements secondaires devrait s'accentuer.

Du côté de l'investissement, 700 millions d'euros ont été investis en commerce au 1er trimestre 2020, un résultat en légère hausse par rapport au 1er trimestre 2019. Cependant, depuis la mi-mars, les investisseurs ont fait assaut de prudence en attendant d'avoir plus de visibilité sur la situation. A moyen terme, nous anticipons une période de latence le temps que la consommation reprenne et que les investisseurs puissent constater la remontée des chiffres d'affaires des enseignes. Dans ce contexte, les fondamentaux devraient jouer à plein pour préserver la valeur long terme des actifs commerces ; à savoir un emplacement prime, une zone de chalandise étendue dans un bassin de population à fort pouvoir d'achat.

LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SITUATION AU 1ER TRIMESTRE 2020 - VALIDITÉ 2E 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 31/03/2020)

Nombre d'associés	**4 191**
Nombre de parts	**3 174 449**
Capital social effectif	**476 167 350 €**
Variation depuis le 01/01/2020	**+28 156 200 €**
Capitalisation	**984 079 190 €**
Prix de souscription depuis le 01/03/2020*	**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 de la SCPI)	**35,00 %**
Dettes et engagements au 31/03/2020	**25,22 %**

** 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

Le succès commercial de LF Grand Paris Patrimoine ne se dément pas. Encore en hausse ce trimestre, la collecte brute atteint **56,8 millions d'euros**. Non significatives, seules 303 parts ont fait l'objet d'un retrait. Ces nouvelles ressources ont permis de financer l'opération immobilière décrite ci-contre.
Au 31 mars 2020, LF Grand Paris Patrimoine capitalise plus de **984 millions d'euros**.

Nouvelles souscriptions	187 708
Souscriptions compensant les retraits	303
Parts en attente de retrait au 31/03/2020	-

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 conseil de surveillance / assemblée générale

Compte tenu des circonstances exceptionnelles et ainsi que la loi COVID l'autorise, les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire ne seront pas ouvertes au public pour des raisons de sécurité sanitaire évidentes. La participation des associés se fera exclusivement grâce au formulaire de vote par correspondance.
Nous vous invitons donc à ne pas vous déplacer physiquement en juin.
Des bulletins de vote et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2019 vous seront envoyés par la poste fin mai début juin. **Il vous sera demandé de retourner vos votes par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.**
Les assemblées générales prévues le 19 juin se tiendront à huis clos, exclusivement sur la base des votes reçus par correspondance.

Indications antérieures au 15 mars 2020

Pour préparer ces assemblées, lors de sa séance du 6 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2019 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés. Il a été analysé les arbitrages et engagements en cours d'exécution conformes au plan d'action défini antérieurement, ainsi que l'évolution de la situation locative et son impact sur les taux d'occupation du patrimoine en progression.
À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 5,80 % par rapport à l'exercice précédent. La valeur de réalisation progresse en conséquence à 289,54 euros. Ces bons résultats et ces hausses se sont traduits par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 3,33 % le 1er mars 2020 qui s'établit désormais à 310 euros.

Commentaire de gestion

L'intérêt des investisseurs pour votre SCPI, orientée sur la thématique du Grand Paris, se confirme en ce début d'année 2020. LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte brute de près de 56,8 millions d'euros. Ces nouvelles ressources ainsi que le produit des arbitrages ont été investis dans les 2 actifs décrits ci-contre et page 7.
Pour ce premier trimestre 2020, LF Grand Paris Patrimoine affiche également un bilan locatif positif avec la résorption de près de 2 600 m² de locaux vacants.
L'activité locative a notamment été marquée par la location de plus de 2 800 m² dans l'immeuble R.com à Rueil-Malmaison (92), celles de locaux rénovés dans le Quintet à Boulogne (92) et Héron Building à Lyon Vaise (69) et le départ de AVNET EMG France du Carnot Plazza à Massy (91).
Le taux d'occupation physique est en hausse ce trimestre, il s'affiche désormais à 94,0 %. Le taux d'occupation financier ressort à 86,9 %, en nette progression par rapport au taux d'occupation financier du trimestre précédent (81,6 %). Cette forte hausse s'explique par la baisse très significative des franchises, accentuée par la hausse des revenus locatifs du trimestre (+10 %).
Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, permettaient une progression de la distribution annuelle avec un nouvel acompte trimestriel par part de 3,42 euros. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2020.

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 €
- 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)


Park Azur – Montrouge (92)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	R.Com *7, rue Henri Becquerel* *92500 RUEIL-MALMAISON*	Location	9 294	2 815	100 %
BUR	Le Quintet *77/83, rue Édouard Vaillant* *92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Location	4 021	453	100 %
BUR	Héron Building *26-28, rue René Cassin - 69009 LYON*	Location	6 386	759	100 %
BUR	Le Carillon *5/6, esplanade Charles de Gaulle* *92000 NANTERRE*	Location	18 045	766	25 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Carnot Plaza *14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY*	7 621	4 337	20 %
BUR	Vélizy Valley - Bât. Ariane *18, rue Grange Dame Rose - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY*	7 103	985	30 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
10 573 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	Crisco *7, avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES*	17 075	3 965	50 %
BUR	Héron Building *26-28, rue René Cassin - 69009 LYON*	6 386	1 157	100 %
BUR	Le Vectorial *61, avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	26 819	5 842	20 %
BUR	Carnot Plaza *14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY*	7 621	4 627	20 %

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 France via la SCI LF Vision 17

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Vision 17 qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Vision 17 *13, boulevard du Fort de Vaux - 75017 PARIS* (voir descriptif page 7)	10 097	23 880 000 €

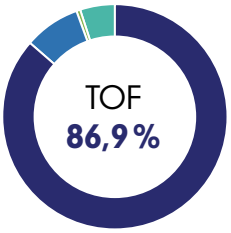
À l'issue de cette augmentation de capital LF Grand Paris Patrimoine détient 40 % du capital de la SCI LF Vision 17.

Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Le Galilée Bât. A et B *20, avenue Pythagore - 33700 MÉRIGNAC*	4 896	6 %	9 100 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2020



LOCAUX OCCUPÉS
- 86,9 % Taux d'Occupation Financier
- 8,1 % Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- 0,1 % Sous promesse de vente
- 0,0 % En cours de restructuration
- 4,9 % En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

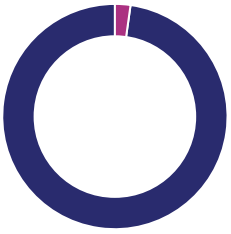
31/12/2019	31/03/2020
92,4 %	94,0 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2020

Nombre d'immeubles en direct **37**	Nombre d'immeubles via des SCI **13**
Surface en exploitation **175 232 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **6 360 676 €**

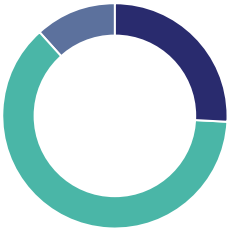
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 97,60 % Bureaux
- 2,40 % Résidences gérées

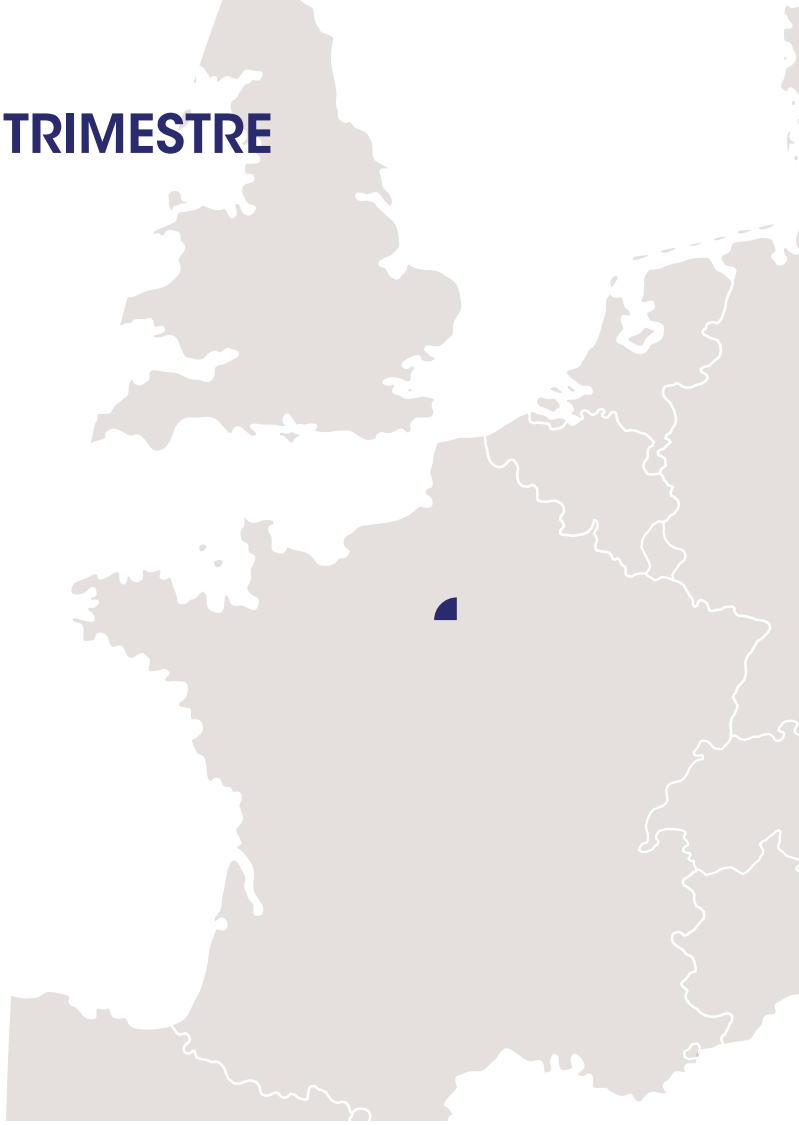
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 26,09 % Paris
- 62,30 % Île-de-France
- 11,61 % 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.

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE



75017 PARIS
Vision 17 - 13, boulevard du Fort de Vaux

Situé le long du boulevard périphérique, entre la porte d'Asnières et la Porte de Clichy, l'immeuble bénéficie d'une remarquable visibilité ainsi que d'une bonne desserte par les transports en commun avec la ligne T3 du tramway à 500 m, la ligne 13 du métro et le RER C, Porte de Clichy, à 800 m. Elle s'enrichira à partir de la rentrée 2020 de la connexion avec la ligne 14 du Grand Paris. Vision 17 est un immeuble de bureaux en R+5 sur un rez-de-chaussée et 2 niveaux de sous-sol d'une surface totale de 10 097 m². Il dispose d'un restaurant d'entreprise, d'une cafétaria, d'une salle de fitness, de 253 emplacements de parking et de 17 places de vélos. Il est loué à 100 % à Rexel qui en a fait son siège France.

Surface : 10 097 m²
Montant de l'acquisition : 110 000 000 € AEM*
Signatures : 06/03/2020
Acquis par la SCI LF Vision 17 dont le capital au 31/03/2020 est détenu par Épargne Foncière (40 %), LF Grand Paris Patrimoine (40 %), Multimmobilier 2 (10 %) et Eurofoncière 2 (10 %).

BUREAU









**AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).*

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.