LF GRAND PARIS PATRIMOINE

SITUATION AU 4E TRIMESTRE 2019 - VALIDITÉ 1ER 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 31/12/2019)

Nombre d'associés	**3 426**
Nombre de parts	**2 986 741**
Capital social effectif	**448 011 150 €**
Variation depuis le 01/01/2019	**+62 827 350 €**
Capitalisation	**896 022 300 €**
Prix de souscription*	**300,00 €**
Valeur de retrait	**276,00 €**
Valeur de réalisation**	**ND**
Valeur IFI 2020 préconisée**	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI)	**35,00 %**
Dettes et engagements au 31/12/2019	**22,38 %**

** Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 28,80 € TTC.*
*** Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.*

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le succès commercial de LF Grand Paris Patrimoine ne se dément pas. En hausse ce trimestre, la collecte brute atteint **45,7 millions d'euros.** Non significatives, seules 91 parts ont fait l'objet d'un retrait. Les nouvelles ressources (45,6 millions d'euros) ont permis de financer les 5 opérations immobilières décrites ci-contre.
Au 31 décembre 2019, LF Grand Paris Patrimoine capitalise plus de **896 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	152 111
Souscriptions compensant les retraits	91
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	-

Délai 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 jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Lors de la réunion du 17 décembre dernier de votre conseil, un point complet sur les effets de la politique adoptée antérieurement concernant les arbitrages ayant conduit à limiter à 10 % le patrimoine en région et les importants investissements réalisés (cf. ci-contre) au cours de l'exercice a été présenté. L'encours des emprunts bancaires pratiqués au taux moyen de 1,5 % favorable à « l'effet de levier » atteint 22,38 % de la valeur d'acquisition des actifs. Il a été analysé les résultats de l'année 2019 conforme aux projections antérieures. Les valeurs d'expertise en hausse significative (+5 %) contribuent à la progression de la valeur de réalisation. L'amélioration locative et celle du taux d'occupation favorisent le redressement du résultat de la SCPI ayant permis la distribution annuelle de revenus à hauteur de 12,84 euros par part offrant un taux de rendement de près de 4,3 %. Ces éléments justifient le succès des capitaux collectés auprès des épargnants investisseurs (cf. rubrique marché des parts).

Commentaire de gestion

Le vif intérêt des épargnants pour le développement d'un patrimoine investi dans le Grand Paris s'est traduit par un succès commercial de votre SCPI qui enregistre une collecte nette de 125,7 millions d'euros en 2019. La poursuite de son ambitieux plan d'arbitrage a permis de céder 13 actifs pour un montant total de 125,7 millions d'euros, auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 12,9 millions d'euros, dans le cadre d'une restructuration/extension.
Ce plan a permis de générer des plus-values qui sont intégrées dans vos distributions.
Ces ressources nouvelles lui ont permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec 11 opérations d'investissement pour 339 millions d'euros dont 5 sur ce dernier trimestre 2019 (voir ci-contre). Au 31 décembre 2019, 87 % du patrimoine de votre SCPI est exposé au Grand Paris.
Sur le plan locatif, ce 4e trimestre est marqué par un solde commercial positif de près de 4 000 m² et 2 sites particulièrement actifs :

- Le Crisco à Sèvres (92) avec 5 nouveaux locataires occupant une surface de 5 971 m²,
- Le Héron Building à Lyon (69) avec 1 160 m² loués à deux locataires.

Cette importante activité a permis à votre SCPI d'afficher un taux d'occupation physique en nette progression au 31 décembre 2019 à 92,4 % (vs 89,9 % au trimestre précédent) alors que le taux financier s'affiche en net retrait à 81,6 % (vs 84,5 % au trimestre précédent) en raison des mesures d'accompagnement qui ont été accordées lors de la signature de ces nombreux baux et qui représentent ce trimestre 11,1 % du taux.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2019	**12,84 €**
- dont distribution des réserves	ND*
Taux de distribution sur valeur de marché 2019	**4,28 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2019)	3,21 €
2e trimestre (versé le 30/07/2019)	3,21 €
3e trimestre (versé le 30/10/2019)	3,21 €
4e trimestre (versé le 30/01/2020)	3,21 €
- dont plus-value	3,21 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	3,21 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	3,21 €

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

** Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.*

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.***


Le M – Paris (75)


Le Smart'Up – Châtillon (92)


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	Le Crisco - *7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES*	Location	17 075	5 971	50 %
BUR	Héron Building *26-28, rue René Cassin - 69009 LYON*	Location	6 386	1 160	100 %
BUR	Atrium Part Dieu - *107-109, boulevard Vivier Merle - 69003 LYON*	Location	16 812	1 194	25 %
BUR	Carnot Plaza *14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY*	Location	7 621	1 311	20 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Vectorial *61, avenue Jules Quentin (V1 V2) - 92000 NANTERRE*	26 819	2 217	20 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **13 163 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	R.com *7, rue Henri Becquerel - 92500 RUEIL-MALMAISON*	9 294	2 815	100 %
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	1 916	100 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constituent 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	Maillot 2000, 6e étage - *253, boulevard Pereire - 75017 PARIS* (voir descriptif page 3)	1 154	16 142 491 €	100 %

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

Investissements en France via la SCI LF Bois-Colombes

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Bois-Colombes qui a permis de financer deux acquisitions :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Colombia - *60, avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES* (voir descriptif page 3)	10 178	31 017 000 €
BUR	Cityzen Bâtiment B - *1, place Costes et Bellonte - 92270 BOIS-COLOMBES* (voir descriptif page 3)	7 857	

À l'issue de cette augmentation de capital LF Grand Paris Patrimoine détient 45 % du capital de la SCI LF Bois-Colombes.

Investissement en France via la SCI Park Azur

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI Park Azur :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Park Azur - *97, avenue Pierre Brossolette - 92120 MONTROUGE* (voir descriptif p. 3)	24 160	28 305 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital LF Grand Paris Patrimoine détient 25,5 % du capital de la SCI Park Azur.

Investissement en France via la SCI Energie +

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI Energie + :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Ampère E+ Tranche 3 - *34-40, rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE* (voir descriptif page 4)	8 529	19 533 280 €

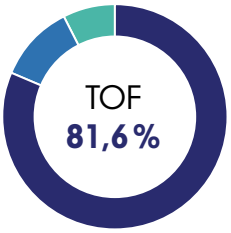
À l'issue de cette augmentation de capital LF Grand Paris Patrimoine détient 36,5 % du capital de la SCI Energie +.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	SXB1 *16, avenue de l'Europe - 67300 SCHILTIGHEIM*	8 993	6 %	16 000 000 €	50 %
ACT	*15, avenue Galilée - 92350 LE PLESSIS ROBINSON*	16 193	0 %	27 000 000 €	40 %
BUR	*66, route de la Reine - 92100 BOULOGNE*	2 336	0 %	16 400 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2019



LOCAUX OCCUPÉS

- **81,6 %** Taux d'Occupation Financier
- **11,1 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS

- **0,0 %** Sous promesse de vente
- **0,0 %** En cours de restructuration
- **7,3 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

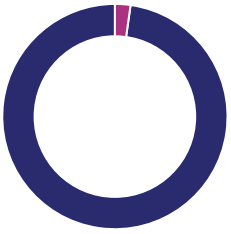
30/09/2019	31/12/2019
89,9 %	**92,4 %**

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2019

Nombre d'immeubles en direct **38**	Nombre d'immeubles via des SCI **12**
Surface en exploitation **172 731 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **7 897 389 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **97,52 %** Bureaux
- **2,48 %** Résidences gérées

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **22,90 %** Paris
- **64,30 %** Île-de-France
- **12,80 %** 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.

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE

92270 BOIS-COLOMBES
Colombia - 60, avenue de l'Europe

Implanté au cœur de la ZAC des Bruyères, quartier d'affaires de Bois-Colombes, à proximité de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéfice d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. Il développe une surface de 10 178 m² de bureaux et dispose d'un RIE et de 174 emplacements de stationnement. Loué à 87 % auprès de deux locataires.

Surface : 10 178 m²
Montant de l'acquisition : 71 702 200,00 € AEM*
Signatures : 27/11/2019
Acquis par la SCI LF Bois Colombes dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (55 %) et LF Grand Paris Patrimoine (45 %).

BUREAU



92270 BOIS-COLOMBES
Cityzen Bâtiment B - 1, place Costes et Bellonte

Très bien positionné au pied de la gare de Bécon-les-Bruyères, cet immeuble bénéfice d'une liaison directe avec La Défense en 5 minutes et la gare Saint-Lazare en 7 minutes. L'arrivée à terme de la ligne 15 du Grand Paris Express améliorera encore la desserte. Il développe une surface de 7 857 m² de bureaux et dispose de 86 emplacements de stationnement. Intégralement loué à GRT GAZ pour une durée ferme résiduelle de 8 ans.

Surface : 7 857 m²
Montant de l'acquisition : 62 892 500,00 € AEM*
Signatures : 03/12/2019
Acquis par la SCI LF Bois Colombes dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (55 %) et LF Grand Paris Patrimoine (45 %).

BUREAU



75017 PARIS
Maillot 2000, 6e étage - 253, boulevard Pereire

Situé dans le QCA**, à 150 mètres de la porte Maillot, l'actif bénéficie d'une excellente desserte par les transports en commun avec la ligne 1, le RER C et l'arrivée d'EOLE prévue en 2022 qui permettra de rejoindre la Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce plateau de bureaux développe une surface utile de 1 154 m² intégralement loués.

Surface : 1 154 m²
Montant de l'acquisition : 16 142 491,00 € AEM*
Signatures : 02/12/2019
Détenu à 100 % par LF Grand Paris Patrimoine.

BUREAU



92120 MONTROUGE
Park Azur - 97, avenue Pierre Brossolette

Situé dans un environnement tertiaire établi, à 850 m de la station de métro Mairie de Montrouge sur la ligne 4 et à 1,1 km de la ligne 13 et de la future station de la ligne 15 sud du Grand Paris Express « Châtillon-Montrouge », ce campus de bureaux développe une surface totale de 24 160 m² et dispose de 491 emplacements de stationnement. Entièrement loué à EDF pour une durée ferme de 8 ans.

Surface : 24 160 m²
Montant de l'acquisition : 198 671 437,51 € AEM*
Signatures : 17/12/2019
Acquis par la SCI Park Azur dont le capital au 31/12/2019 est détenu par Épargne Foncière (25,5 %), LF Grand Paris Patrimoine (25,5 %) et ERAFP* (49 %).
ERAFP : Établissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique

BUREAU



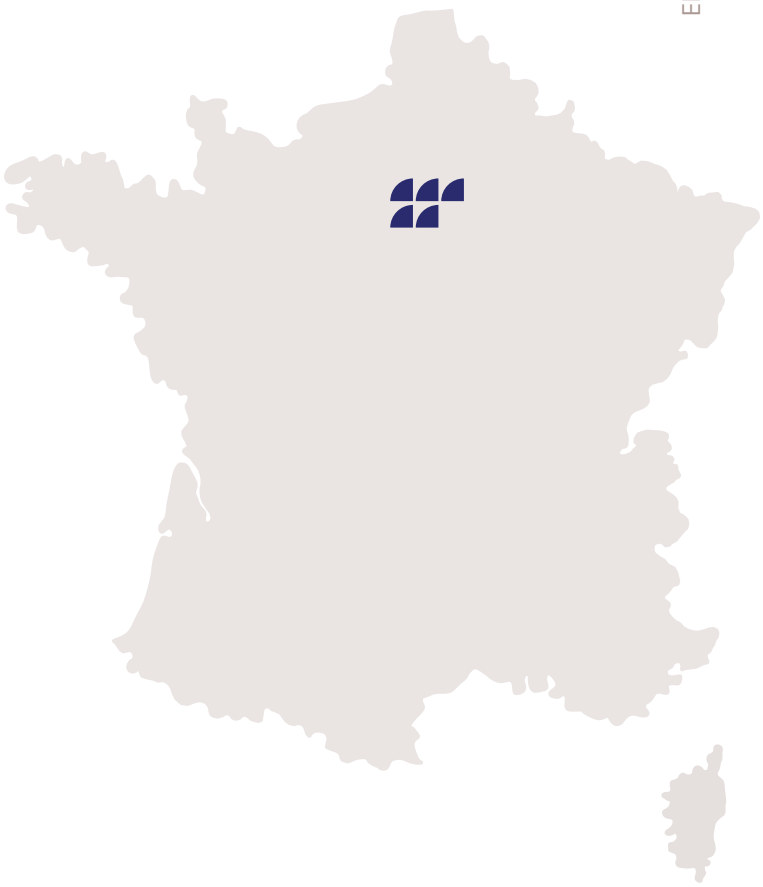
**AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).* ***QCA : Quartier Central des Affaires.*

92400 COURBEVOIE
Ampère E+ Tranche 3 - 34-40, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinium (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100 %. La présente acquisition porte sur 60 % des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française.

Surface : 8 529 m² (tranche 3)
Montant de l'acquisition : 99 601 237,70 € AEM*
Signatures : 24/12/2019
Acquis par la SCI Energie + dont le capital au 31/12/2019 est détenu par LF Grand Paris Patrimoine (36,5 %), Épargne Foncière (33,3 %), Sélectinvest 1 (18,2 %), Multimmobilier 2 (6 %) et Crédit Mutuel Pierre 1 (6 %).





**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.