



LF OPPORTUNITÉ IMMO

Situation au 1^{er} trimestre 2021 / Validité 2^e trimestre 2021

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Opportunité Immo, SCPI de type « classique », vise à constituer un patrimoine de biens immobiliers reposant principalement sur les besoins immobiliers des PME et PMI, ou d'entités locales d'entreprises de taille plus importante. Dans un souci de mutualisation des risques locatifs, LF Opportunité Immo peut diversifier son patrimoine en investissant dans des locaux de toutes catégories (bureaux, commerces, entrepôts, locaux industriels ou techniques).

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 25/07/2012
N° de siren : 752 974 089 RCS Paris
Durée : 50 ans
Capital maximum statutaire : 300 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 17-36 du 01/09/2017
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 31/03/2021)

| | |
|---|---------------|
| Nombre d'associés | 3 956 |
| Nombre de parts | 1 117 639 |
| Capital social effectif | 167 645 850 € |
| Variation depuis le 01/01/2021 | +4 884 300 € |
| Capitalisation | 223 527 800 € |
| Prix de souscription* | 200,00 € |
| Valeur de retrait | 182,00 € |
| Valeur de réalisation | 184,65 € |
| Valeur IFI 2021 préconisée** résidents français | 170,65 € |
| Valeur IFI 2021 préconisée non résidents*** | 170,65 € |

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :

| | |
|---|-----------------|
| Engagements autorisés/dont dettes bancaires | 30 % / 25 % |
| Réel au 31/03/2021 | 3,82 % / 2,76 % |

* Dont commission de souscription égale à 10,80 % TTC, soit 21,60 € 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 sont pris en compte.

Parc du Tertre – Bât. B Tranche 2 – Carquefou (44)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Le volume des capitaux collectés ce 1^{er} trimestre représente **7,7 millions d'euros** desquels 1,2 millions euros ont assuré la contrepartie au retrait de 5 976 parts. Le solde de 6,5 millions d'euros a permis de financer l'acquisition d'un actif décrit ci-contre. La capitalisation de LF Opportunité Immo est portée à près de **224 millions d'euros** au 31 mars 2021.

| | |
|---|--------|
| Nouvelles souscriptions | 32 562 |
| Souscriptions compensant les retraits | 5 976 |
| Parts en attente de retrait au 31/03/2021 | - |

Décali de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du 4^e mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

Information conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mercredi 16 juin à 15h00**.

En raison de la persistance de la crise sanitaire et des mesures restrictives prises pour y répondre, un récent décret en a prolongé l'application jusqu'à fin juillet 2021. Cette année encore, celles-ci ne seront donc pas ouvertes au public et se dérouleront à huis-clos. 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.**

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2020 vous seront envoyés par la poste préalablement aux assemblées générales. **Il vous sera demandé de retourner vos votes par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.** Pour préparer ces assemblées, lors de sa réunion du 3 mars dernier, les divers éléments comptables financiers et patrimoniaux de l'exercice 2020 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.

REVENUS DISTRIBUÉS

| | |
|---|---------------|
| Exercice 2020 | 9,03 € |
| - dont distribution des réserves | 0,00 % |
| Taux de distribution sur valeur de marché 2020 | 4,52 % |
| 1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2021) | 2,58 € |
| - dont plus-value | - |
| - dont produits financiers | 0,03 € |
| - après prélèvements sociaux | 2,57 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux | 2,57 € |

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Variation du prix de part 2020 | TRI 5 ans |
| 0,00 % | 3,21 % |

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.**

5 av. Jean Alfonséa – Tranche 3 – Floirac (33)



6 rue des Nonettes – Chelles (77)



Le conseil a pris connaissance de la stratégie de refinancement présentée par la société de gestion qui vise à apporter d'ici 3 ans une performance complémentaire, sous réserve de la relocation des surfaces vacantes récemment livrées. Ce plan en 3 phases porte sur un peu moins de la moitié du portefeuille de la SCPI et un refinancement à hauteur de 40 %. Une 1^{ère} tranche de 27 millions d'euros est programmée pour le 2^e semestre 2021. Il a été analysé, par ailleurs, l'évolution favorable du taux d'occupation financier du patrimoine ainsi que le taux d'encaissement moyen de l'année 2020 qui a atteint 90 %. La valeur de reconstitution de la part progresse de 1,01 % et s'établit à 218,05 euros contre 215,88 euros en 2019. Le prix de souscription de la part reste inchangé à 200,00 euros.

Commentaire de gestion

LF Opportunité Immo a enregistré au cours du 1^{er} trimestre une collecte nette de 6,5 millions d'euros qui lui a permis d'acquies un actif récent à usage d'activité à Chelles (77) loué à la société Bruleur AEM.

Ce trimestre a été également marqué par la livraison de deux nouveaux bâtiments dans des parcs d'activités récemment acquis en VEFA à Carquefou (44) - bât. B entièrement loué à ce jour - et à Floirac (33) - Bât. E de la tranche 3 précommercialisé à 100 %.

L'activité locative est restée très active tant en volume avec environ 12 000 m² reloués qu'en nombre de transactions (17). Compte tenu des libérations intervenues dans le même temps, le solde commercial est légèrement négatif de 589 m². Le taux d'occupation physique reste néanmoins stable à 91,1 % (vs. 90,9 % le trimestre précédent).

Le taux d'occupation financier est ponctuellement en fort recul à 85,4 % (vs. 92,1 % le trimestre précédent) et s'explique par une augmentation de l'ordre de 20 % des franchises par rapport au précédent trimestre et l'effet plein de la fin des garanties locatives sur les 1^{ères} tranches des parcs d'activités de Croissy -Beaubourg et Conflans-Saint-Honorine où subsistent des lots encore vacants.

Les comptes prévisionnels de l'année 2021, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, devraient permettre un maintien de la distribution au niveau de celle du 2^e semestre 2020 avec **un acompte trimestriel par part de 2,58 euros**. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1^{er} trimestre 2021.



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



| Type | Adresse | Nature | Surface (m ²) de l'immeuble | Surface relouée 100% (m ²) | QP SCPI (%) |
|------|--|------------|---|--|-------------|
| ACT | Espace Garonne - Tranche 3 - Bât. E Avenue Marcel Paul - 33270 FLOIRAC | Relocation | 2 490 | 2 490 | 100 % |
| ACT | Technoparc de Lamirault T2 8 rue de Lamirault (Bât. D) 77090 COLLÉGIEN | Relocation | 4 710 | 1 660 | 100 % |
| ACT | Parc d'activités du Tertre - Bât. B 1 rue du Tertre - 44470 CARQUEFOU | Relocation | 4 026 | 2 333 | 100 % |
| ACT | Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE | Relocation | 3 538 | 1 008 | 100 % |
| ACT | Everland - Bât. A1 et A2 1 rue Marcel Dassault - 69740 GENAS | Relocation | 2 473 | 638 | 100 % |

LIBÉRATIONS



| Type | Adresse | Surface (m ²) de l'immeuble | Surface libérée 100% (m ²) | QP SCPI (%) |
|------|--|---|--|-------------|
| ACT | 1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY | 5 026 | 2 450 | 100 % |
| ACT | Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE | 10 179 | 1 282 | 100 % |
| ACT | Zac des Ramassiers 3 allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS | 10 173 | 1 405 | 100 % |

PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS
14 432 m²

| Type | Adresse | Surface (m ²) de l'immeuble | Surface vacante 100% (m ²) | QP SCPI (%) |
|------|---|---|--|-------------|
| ACT | Urban Valley - Bât. B 5 rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE | 3 538 | 2 530 | 100 % |
| ACT | Croissy Beaubourg - Bât. A et B 3 allée du 1 ^{er} Mai - 77183 CROISSY-BEAUBOURG | 5 311 | 2 290 | 100 % |
| ACT | Parc des Scientifiques Rue du Noyer - 95700 ROISSY-EN-FRANCE | 10 179 | 535 | 100 % |
| ACT | Urban Valley - Bât. A 5, rue de l'Hautil - 78700 CONFLANS-SAINTE-HONORINE | 4 100 | 1 630 | 100 % |
| ACT | 1 rue du Parc des Vergers 91250 TIGERY | 5 026 | 2 450 | 100 % |

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 (m ²) de l'immeuble | Prix d'acquisition AEM* HT | QP SCPI (%) |
|------|--|---|----------------------------|-------------|
| ACT | 6 rue des Nonettes - 77500 CHELLES (voir descriptif page 4) | 3 119 | 3 955 850 € | 100 % |

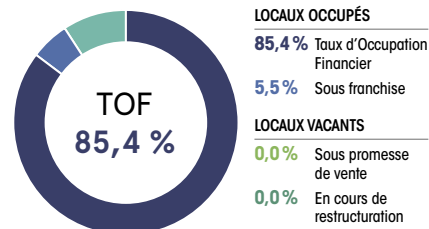
* AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2021



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2020

90,9 %

31/03/2021

91,1 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2021

Nombre d'immeubles en direct

35

Nombre d'immeubles via des SCI

5

Surface en exploitation

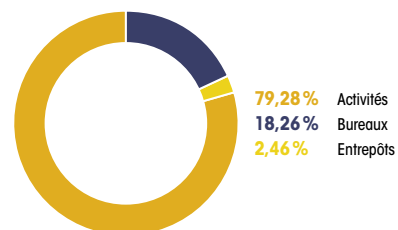
161 266 m²

Loyers encaissés au cours du trimestre

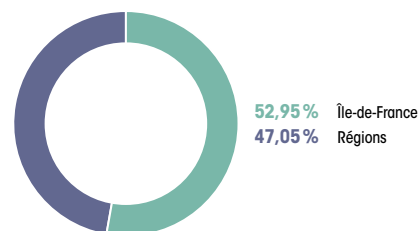
2 911 422 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e) associé(e),

Les SCPI gérées par La Française REM avaient confirmé leur caractère résilient au cours de l'exercice 2020 en distribuant les rendements prévus sur la quasi-totalité des véhicules d'investissement. La valeur des patrimoines immobiliers avait quant à elle affiché une belle stabilité dans l'environnement complexe et incertain de la crise sanitaire.

L'exercice 2021 débute à présent, toujours contraint par la recherche d'un équilibre entre mesures sanitaires que les pouvoirs publics tentent de moduler au mieux pour maintenir sous contrôle l'épidémie et ses différents variants, et soutien à l'économie française. Sur un autre front, la vaccination des populations progresse à présent régulièrement et semble dans une phase d'accélération, faisant naître fort logiquement l'espoir d'une rebond économique rapide et les impatiences d'une liberté retrouvée.

Dans ce contexte, les locataires des patrimoines des SCPI font également au mieux pour maintenir leurs activités, diversement impactées par la crise. De leur côté les équipes de La Française REM continuent à les accompagner en faisant preuve des souplesses et aménagements nécessaires en suivant les mêmes principes qu'en 2020. Le bilan de nos SCPI au premier trimestre 2021 affiche à nouveau une bonne performance avec le recouvrement au moment où nous écrivons ces lignes de 90 % des loyers quittancés sur le trimestre. Les actions se poursuivant autour du solde à recouvrer, ce ratio est appelé à augmenter. Ces niveaux d'encaissements sont comparables à ceux que nous affichions sur le deuxième semestre 2020, et nous permettent de vous adresser des distributions pleines – et conformes à nos anticipations – au titre du premier trimestre, telles que vous les retrouverez détaillées dans le livret qui suit.

Le nouveau confinement vient retarder la reprise économique attendue mais il semble acquis que les progrès de la couverture vaccinale viendront lever progressivement certaines contraintes. Immobilièrement nous serons notamment attentifs aux conséquences de la possible réduction des mesures d'accompagnement de l'État qui affecteront nécessairement l'équilibre financier de certains locataires. Certaines grandes entreprises souhaiteront également rationaliser leur occupation locative en se positionnant sur des bureaux adaptés aux nouveaux modes de travail. Il nous faudra être capable d'anticiper ces mouvements afin de les accompagner au mieux.

Les équipes de La Française REM restent mobilisées et vous remercient de votre confiance

Marc-Olivier Penin

Directeur Général La Française Real Estate Managers

ÉDITO



L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

77500 CHELLES

6 rue des Nonettes

Il s'agit de l'acquisition d'un actif d'activité situé à Chelles dans la ZAC de la Tuilerie. Le bâtiment a un ratio de 84 % activités et 16 % bureaux / laboratoires, il développe 3 119 m² de surface pour 51 places de stationnement. Situé à proximité immédiate de l'autoroute A104 et à 3 km de la future ligne 16 du grand Paris Express, l'actif est entièrement loué à « Brûleur AEM » via un bail de 9 ans fermes.

Surface : 3 119 m²

Montant de l'acquisition : 3 955 850 € AEM*

Signature : 04/02/2021

Détenu à 100 % par LF Opportunité Immo.



* 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 OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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.

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 |
|--|-------------------|
| 1 ^{er} trimestre (janv. - fév. - mars) | Fin avril |
| 2 ^e trimestre (avr. - mai - juin) | Fin juillet |
| 3 ^e trimestre (juill. - août - sept.) | Fin octobre |
| 4 ^e trimestre (oct. - nov. - déc.) | Fin janvier |

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 assujéti 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 6 ^e à la 21 ^e année | 6% (96%) | 1,65% (26,4%) |
| 22 ^e année | 4% (4%) | 1,67% (1,6%) |
| De la 23 ^e à la 30 ^e année | - | 9% (72,0%) |
| Total | (100%) | (100%) |

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

| | |
|--|-------------|
| 1 ^{er} semestre (janvier à juin) | Fin juillet |
| 2 ^e 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 : <https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/protéger-son-epargne/éviter-les-arnaques>

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/fr/espace-epargnants/protéger-son-epargne/listes-noires-et-mises-en-garde>

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 rentrent dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://lfgrou.pe/uspersion>

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.

Veillez 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.