ÉPARGNE FONCIÈRE

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

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Épargne Foncière est l'une des SCPI les plus importantes du marché avec plus de 2,8 milliards d'euros de capitalisation.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris
Terme statutaire : 31/12/2060
Capital maximum statutaire : 555 000 003 €
Visa AMF : SCPI n° 17-33 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 30/06/2020)

Nombre d'associés	**36 567**
Nombre de parts	**3 521 122**
Capital social effectif	**538 731 666 €**
Variation depuis le 01/01/2020	**+38 395 044 €**
Capitalisation	**2 911 967 894 €**
Prix de souscription*	**827,00 €**
Valeur de retrait	**764,98 €**
Valeur de réalisation	**781,34 €**
Valeur IFI 2020 préconisée** résidents français	**721,38 €**
Valeur IFI 2020 préconisée non résidents***	**659,70 €**
Situation d'endettement	
Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	**25,00 %**
Dettes et engagements au 30/06/2020	**20,36 %**

** Dont commission de souscription égale à 9,00 % TTC, soit 74,43 € 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.*

Atrium – Cesson-Sévigné (35)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte nette s'élève à 68,4 millions d'euros, correspondant à un volume global de souscriptions de **79 millions d'euros** dont 11 millions ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 12 821 parts et la fluidité de son marché.
Ces ressources nouvelles ont permis de financer les 5 nouvelles opérations immobilières décrites ci-contre.
Au 30 juin 2020, Épargne Foncière capitalise **2,9 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	82 655
Souscriptions compensant les retraits	12 821
Parts en attente de retrait au 30/06/2020	-

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

Information assemblée générale / conseil de surveillance

Sur 1ère convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 31,2 % et 2e convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 96 % des votes exprimés.
Votre conseil de surveillance s'est réuni en visioconférence le 25 juin. Plusieurs indications relatives au marché des parts et plus particulièrement aux encaissements locatifs du trimestre ont été communiquées aux membres et sont énoncées dans la rubrique ci-contre « commentaires de gestion ». La politique retenue pour assurer la distribution des acomptes trimestriels de revenus consiste ainsi à prendre acte du taux d'encaissement constaté sur la base des quittancements du trimestre (loyers + charges) pour ajuster le niveau de l'acompte distribué, en visant un retour au niveau de celui du 1er trimestre pour les 3e et 4e trimestres.
Les premiers travaux de la commission restreinte désignée par votre conseil pour étudier les modalités du projet de fusion absorption par Épargne foncière des SCPI Multimmobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2 ont été présentés et analysés. À la suite des précisions apportées par la société de gestion, une nouvelle réunion de la commission est prévue le 8 septembre prochain afin de permettre une présentation plus détaillée du calcul des parités d'échange à votre conseil de surveillance du 24 septembre. Le projet définitif sera validé lors des réunions du mois de décembre en vue de sa mise au vote en assemblée générale extraordinaire, fin janvier/début février 2021.

Enfin, pour permettre une rencontre en « présentiel » avec la société de gestion, **les associés sont conviés à une réunion commune d'informations le mardi 22 septembre à 11h** – Rive Montparnasse – Business Center – 44, bd de Vaugirard – 75015 Paris.

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

Commentaires de gestion

Le succès commercial d'Épargne Foncière continue à s'affirmer au 2e trimestre avec une collecte nette de 68,4 millions d'euros qui ont permis à votre SCPI de réaliser 5 investissements représentant un volume de 139 millions d'euros dont vous trouverez leur descriptif ci-contre.
L'activité locative de ce 2e trimestre a été freinée par le contexte sanitaire et aucun mouvement significatif, locations et libérations confondues, hormis un bail sur le Swam à Lille, n'a été enregistré. Le stock de surfaces vacantes et le taux d'occupation physique sont donc restés parfaitement stables. Le taux d'occupation financier est en nette hausse par rapport au trimestre précédent à 92,9 % (vs 90,7 %) compte tenu d'une baisse sensible des mesures d'accompagnement par rapport aux trimestres précédents.
Dans ce contexte exceptionnel, les équipes d'Asset Management de La Française ont dû répondre aux nombreuses demandes de mesures d'accompagnement, principalement de la part des TPE/PME. Elles ont donc étudié pour chacune d'entre elles des solutions personnalisées les plus adaptées à leur situation en proposant principalement des reports ou des étalements de loyers. Seulement 1,1 % des demandes d'accompagnement ont abouti à l'annulation de ces derniers.
Sur la base d'un taux d'encaissement de votre SCPI ce trimestre proche des 75 % et de l'arrêté des résultats comptables, l'acompte distribué représente 2 des 3 mois attendus sur ce même trimestre soit 6,06 euros par part.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2019	**35,64 €**
- dont distribution des réserves	9,60 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2019	**4,40 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2020)	9,09 €
2e trimestre (versé le 30/07/2020)	6,06 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,06 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,06 €

Variation du prix de part 2019	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
1,25 %	4,70 %	7,06 %	7,96 %

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.***

11, rue de la Nuée Bleue – Strasbourg (67)

1047, allée Pierre Ziler – Valbonne (06)

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 Swam *Avenue Le Corbusier* *59000 LILLE MÉTROPOLE*	Location	6 119	503	100 %
BUR	Le Colombo *6, av. Georges Pompidou - 31130 BALMA*	Location	7 981	285	50 %
BUR	Front Office *12 à 16, rue Sarah Bernhardt* *92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	Location	23 474	433	35 %
BUR	Ô Saône *4, quai des Étroits - 69005 LYON*	Location	10 325	285	100 %
BUR	Dessous des Berges *58A, rue du Dessous des Berges* *75013 PARIS*	Location	9 345	503	100 %

LIBÉRATION

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
COM	Val d'Europe - *Place de Toscane - 77700 SERRIS*	2 396	207	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
41 710 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	La Coupole *100-104, boulevard Montparnasse - 75014 PARIS*	5 757	2 101	100 %
BUR	Le Swam *Avenue Le Corbusier - 59000 LILLE MÉTROPOLE*	6 119	2 825	100 %
BUR	Tour Aviso *49-51, quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 851	2 239	60 %
BUR	Front Office *12 à 16, rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	7 148	35 %
RES GÉRÉES	Clinique Isabelle *24, boulevard du Château - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE*	3 723	3 723	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.

Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
BUR	Atrium - *2, rue Claude Chappe - 35510 CESSON-SÉVIGNÉ* (Voir descriptif page 3)	8 109	25 578 400 €	100 %
RESI	*Boulevard René Cassin - 06000 NICE* (Voir descriptif page 4)	4 626	22 361 400 €	100 %
BUR	Sophia Antipolis - *1047, allée Pierre Ziler - 06560 VALBONNE* (Voir descriptif page 4)	3 906	12 444 000 €	100 %
RESI	*11, rue de la Nuée Bleue - 67000 STRASBOURG* (Voir descriptif page 3)	6 664	37 775 984 €	100 %

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

Investissement en France via l'OPCI LF Crossroads

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPCI LF Crossroads qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
COM	Portefeuille Crossroads : *Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or, So Ouest* (Voir descriptif page 3)	18 207	20 938 495 €

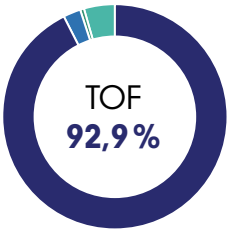
À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 29 % du capital de l'OPCI LF Crossroads.

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	*11, avenue François Miterrand* *56700 HENNEBONT*	4 177	0 %	4 500 000 €	100 %
COM	*4, allée du Commerce - ZAC Cap Sud* *36250 SAINT-MAUR*	851	100 %	500 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2020



LOCAUX OCCUPÉS
- **92,9 %** Taux d'Occupation Financier
- **2,4 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- **0,0 %** Sous promesse de vente
- **0,4 %** En cours de restructuration
- **4,3 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2020	30/06/2020
93,6 %	**93,7 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2020

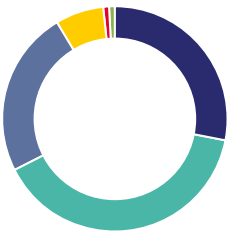
Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
218	**85**
Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
659 905 m²	**16 669 910 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE

- **76,95 %** Bureaux
- **16,15 %** Commerces
- **6,89 %** Résidences gérées
- **0,01 %** Entrepôts

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **28,16 %** Paris
- **39,35 %** Île-de-France
- **23,92 %** Régions
- **6,96 %** Allemagne
- **0,91 %** Pays-Bas
- **0,70 %** Irlande

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

35510 CESSON-SÉVIGNÉ
Atrium - 2, rue Claude Chappe

Bénéficiant d'une très bonne situation et visibilité au sein de la ZAC des Champs Blancs à Cesson-Sévigné, l'actif est situé à 3 minutes à pieds de la future station de métro Atalante dont la livraison est prévue au 1er trimestre 2021. Composé de 3 bâtiments, l'actif développe une surface de 8 109 m². Le bâtiment A a été livré au 3e trimestre 2018, les bâtiments B et C au 1er trimestre 2020. À la livraison, il était loué à 93 % à 5 locataires (Regus, Synetis, Conserto, Ausy et Solocal).

Surface : 8 109 m²
Montant de l'acquisition : 25 578 400 € AEM*
Signatures : 24/04/2020
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

67000 STRASBOURG
11, rue de la Nuée Bleue

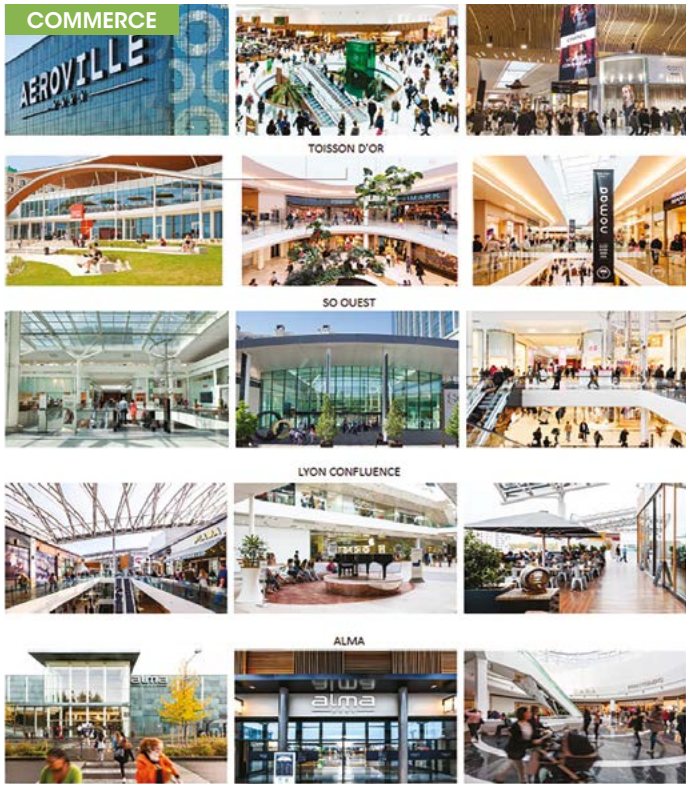
Situé dans l'hyper centre-ville de Strasbourg, à proximité de la Place Kléber et de la Cathédrale. L'hôtel 5*, est une reconversion de l'ancien Hôtel de Police, à proximité directe des rues commerçantes. L'actif possède une excellente desserte avec un accès rapide à l'autoroute A4 ainsi qu'à 3 lignes de bus et au tram. Ce projet hôtelier sera livré au 2e trimestre 2021 et développera 6 664 m² de surface utile soit 116 chambres. Il sera exploité via un bail ferme de 12 ans par une filiale de la société Sogeho, un groupe spécialisé en hôtellerie.

Surface : 6 664 m²
Montant de l'acquisition : 37 775 980 € AEM*
Signatures : 29/04/2020
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

PORTEFEUILLE CROSSROADS
Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or et So Ouest

Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m². Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le IIe arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. La quote-part des SCPI La Française dans cette opération est de 6,70 %.

Surface totale : 18 207 m²
Montant de l'acquisition : 142 442 000 € AEM*
Signatures : 29/05/2020
Acquis par l'OPCI LF Crossroads dont le capital au 30/06/2020 est détenu par Épargne Foncière (29 %), Sélectinvest 1 (29 %), Crédit Mutuel Pierre 1 (9 %), Multimmobilier 2 (20,5 %) et Eurofoncière 2 (8 %), et Pierre Privilège (4,5 %).

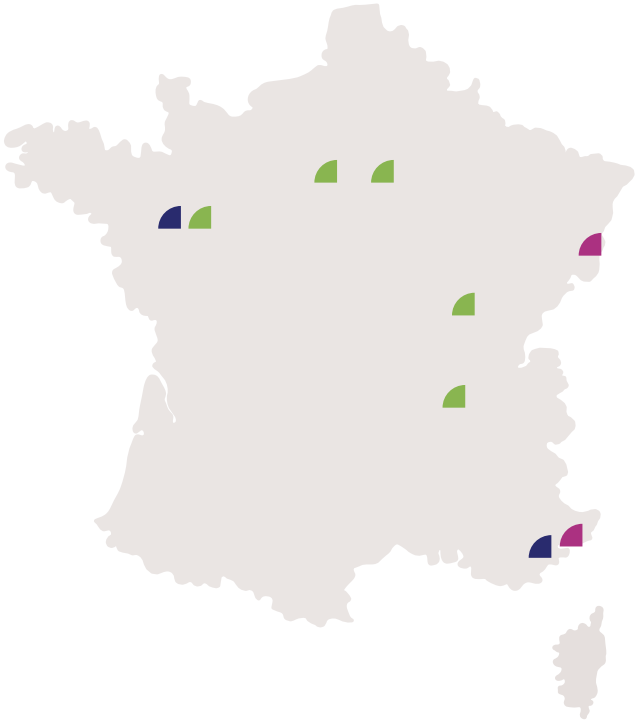


** AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).*
*** Walb : Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.*

06000 NICE
Boulevard René Cassin

Situé sur le Boulevard René Cassin, dans le Quartier Grand Arénas, à proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur, cette résidence hôtelière bénéficie d'une excellente desserte par le tramway et la Gare Nice Saint-Augustin situés au pied de la résidence. L'ensemble immobilier se trouve à 650 m de la Promenade des Anglais et l'autoroute A8 se situe à 2 km. Acquis en VEFA, cet immeuble sera livré au 1er trimestre 2023 et développera 4 626 m² dont 3 959 m² de surface habitable comprenant 129 lots. Il est entièrement pré-loué à Odalys avec une durée d'engagement ferme de 12 ans.

Surface : 4 626 m²
Montant de l'acquisition : 22 361 400 € AEM*
Signatures : 25/06/2020
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.



06560 VALBONNE
Sophia Antipolis - 1047, allée Pierre Ziler

Situé dans la commune de Sophia-Antipolis, à proximité de l'A8 reliant Antibes, Cannes et Nice, l'actif se trouve à environ 15 minutes de l'aéroport de Nice Côté d'Azur. Livré en 2016, cet immeuble développe 3 906 m² et comprend 155 places de parking dont 10 PMR. Il est entièrement loué à 4 locataires avec une Walb** de 2,9 ans.

Surface : 3 906 m²
Montant de l'acquisition : 12 444 000 € AEM*
Signatures : 26/06/2020
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

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

Déclaration de revenus

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

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

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

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

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

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

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

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values…) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

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

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

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

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

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

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

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

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

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

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

AVERTISSEMENT

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

RISQUES SCPI

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

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

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

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

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

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

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

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

RESTRICTION US PERSON

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.
Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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