ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2e trimestre 2021 / Validité 3e trimestre 2021

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 désormais la SCPI la plus importante du marché avec près de 4,4 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 : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16/03/2021
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 30/06/2021)

Nombre d'associés	**50 103**
Nombre de parts	**5 379 807**
Capital social effectif	**823 110 471 €**
Variation depuis le 01/01/2021	**+267 952 113 €**
Capitalisation	**4 449 100 389 €**
Prix de souscription*	**827,00 €**
Valeur de retrait	**764,98 €**
Valeur de réalisation**	**779,17 €**
Valeur IFI 2021 préconisée résidents français**	**740,07 €**
Valeur IFI 2021 préconisée non résidents***	**684,69 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 30/06/2021	**19,59 % / 17,37 %**

** Dont commission de souscription égale à 9 % 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 sont pris en compte.*

Héron Building – 66 av. du Maine – 11e étage – Paris (75)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **100,7 millions d'euros** ce 2e trimestre. La contrepartie au retrait de 41 724 parts représente 34,5 millions d'euros et donc 66,2 millions d'euros constituent les nouvelles ressources qui permettent de financer le programme d'investissements.
L'augmentation sensible du nombre de retraits, ce trimestre, correspond à l'apurement post-fusion de toutes les parts en attente de retrait des 3 SCPI absorbées : Eurofoncière 2, Multimmobilier 2 et Pierre Privilège.
Au 30 juin 2021, Épargne Foncière capitalise **près de 4,5 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	80 032
Souscriptions compensant les retraits	41 724
Parts en attente de retrait au 30/06/2021	-

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 assemblées générales

Les assemblées générales de votre SCPI se sont déroulées à huis-clos le 28 juin 2021, sous le contrôle d'un huissier de justice. Le quorum a été atteint aussi bien pour l'assemblée générale ordinaire (53,36 % des voix) que l'assemblée générale extraordinaire (50,02 % des voix). Les résolutions ont été adoptées à plus de 83 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.
Félicitations aux 15 candidats élus ou réélus au conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans (dans l'ordre décroissant du nombre de voix) : AXA France Vie, Crédit Mutuel Arkea (nouvel élu), Société Nouvelle de Réalisation Technique (SNRT), Ageas France (nouvel élu), Eugénie Dufour, Carine Chaduc (nouvelle élue), Philippe Georges Deschamps, Jean-Luc Bronsart, Daniel Georges, Franco Tellarini, François Rincheval, Olivier Paris, Gérard Baudiffier, Jacques Morillon et Bertrand de Geloes (nouvel élu). Le Président et le Secrétaire seront désignés à l'occasion du prochain conseil de surveillance du 21 septembre 2021.

Commentaire de gestion

Le bon niveau de collecte de votre SCPI enregistrée en début d'année se confirme avec plus de 66 millions d'euros de collecte nette au 2e trimestre. Ces nouvelles ressources ont notamment permis de financer l'acquisition d'un demi-plateau de bureaux au 11e étage de la tour Héron Building situé à Paris 14e et intégralement loué à Écureuil Vie Développement.
Par ailleurs, votre SCPI a cédé 3 actifs pour un montant total de 11,4 millions d'euros dégageant plus de 8 millions d'euros de plus-values. Ces opérations ont permis de résorber 448 m² de locaux vacants.
L'activité locative de ce trimestre est demeurée soutenue, les surfaces relouées compensant celles libérées.
Ce trimestre a été également marqué par la livraison, le 29 avril 2021, d'un actif situé à Bordeaux (33) acquis en VEFA en décembre 2019 qui est entièrement loué et génère d'ores et déjà des revenus pour votre SCPI.
Les taux d'occupation se sont donc stabilisés à des niveaux très satisfaisants avec un taux d'occupation physique qui s'affiche à 92,9 % (vs. 92,8 % le trimestre précédent) et un taux d'occupation financier qui ressort en hausse à 90,8 % (vs. 89,6 % le trimestre précédent) grâce à un moindre impact des franchises accordées à l'occasion des relocations.
Le bon taux d'encaissement des loyers de votre SCPI, dépassant les 92 %, ainsi que les bons résultats de votre SCPI devraient permettre de maintenir le niveau de distribution annuelle initialement prévu correspondant à un acompte trimestriel de 9,09 euros par part. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 2e trimestre 2021.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2020	**36,36 €**
- dont distribution des réserves	13,39 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2020	**4,40 %**
1er trimestre (versé le 30/04/2021)	9,09 €
2e trimestre (versé le 29/07/2021)	9,09 €
- dont plus-value	0,66 €
- dont produits financiers	0,03 €
- après prélèvements sociaux	9,08 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,08 €

Variation du prix de part 2020	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
2,10 %	4,56 %	5,25 %	7,98 %

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 Valmy – 26/42 rue de Valmy – Montreuil (93)



Le Patio – 35, rue Louis Guérin – Villeurbanne (69)



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 (%)
COM	*73 rue de la République 93200 SAINT-DENIS*	Location	1 398	1 398	100 %
BUR	Le Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	Location	8 398	632	100 %
BUR	Nouvelle Vague *3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES*	Location	9 422	1 343	100 %
BUR	*118 rue de Vaugirard 75006 PARIS*	Location	464	464	100 %
BUR	Espace Belledonne - Bât. B *20 rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT ST-MARTIN*	Renouvelle-ment	2 617	1 185	100 %
COM	*89-93 boulevard Raspail - 75006 PARIS*	Location	155	155	100 %
COM	*Boulevard de l'Europe 55100 HAUDAINVILLE*	Location	1 750	1 120	100 %
BUR	*2 rue Claude Chappe 35510 CESSON-SÉVIGNÉ*	Extension	8 109	521	100 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Nouvelle Vague *3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES*	9 422	1 343	100 %
BUR	Cap 9 *- 31 rue Gorge de Loup - 69009 LYON*	7 139	1 390	100 %
BUR	La Coupole *100-104 boulevard Montparnasse - 75014 PARIS*	5 757	305	100 %
BUR	Dessous des Berges *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	9 345	486	100 %
BUR	*6 rue Roger Camboulives - 31000 TOULOUSE*	2 571	1 091	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **79 488 m²**

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*190 rue Championnet - 75018 PARIS*	5 424	5 424	100 %
BUR	Plaine Espace *13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 ST-DENIS*	6 364	5 187	100 %
BUR	Tour Aviso *9-51 suai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	2 256	100 %
BUR	*199 rue Championnet - 75018 PARIS*	2 310	2 310	67 %
BUR	Le Sadena *34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE*	13 042	3 435	100 %
BUR	Le Print *- 6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	8 398	1 775	100 %
BUR	Le Swam *- Avenue le Corbusier - 59000 LILLE*	6 119	1 973	100 %
BUR	Carré Feydeau *- 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS*	6 890	5 305	15 %
BUR	Le Stephenson *- 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	6 003	47 %
RES GÉRÉES	Ex Clinique Isabelle *24 boulevard du Château - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE*	3 723	3 723	100 %
BUR	Campus 53 *Ferdinand Happ Straße 53 - D 60323 FRANKFURT AM MAIN*	6 730	6 730	31 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
BUR	Héron Building R+11 *66 avenue du Maine - 75014 PARIS* (voir descriptif page 4)	545	4 647 213 €	100 %

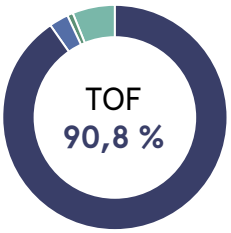
** AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).*

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*64 rue la Boétie 75008 PARIS*	165	0 %	3 200 000 €	100 %
BUR	*Rue des Halles 45000 ORLÉANS*	202	100 %	15 000 €	80 %
BUR	*8 rue Bellini 75016 PARIS*	716	34 %	8 213 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2021



LOCAUX OCCUPÉS
- **90,8 %** Taux d'Occupation Financier
- **2,6 %** Sous franchise

LOCAUX VACANTS
- **0,0 %** Sous promesse de vente
- **0,6 %** En cours de restructuration
- **5,9 %** En recherche de locataires

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2021	30/06/2021
92,8 %	**92,9 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2021

Nombre d'immeubles en direct **327**	Nombre d'immeubles via des SCI **98**
Surface en exploitation **1 113 559 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **33 300 571 €**

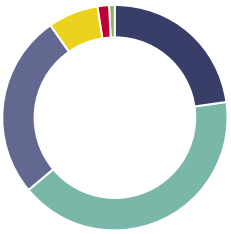
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **77,88 %** Bureaux
- **16,42 %** Commerces
- **5,03 %** Résidences gérées
- **0,40 %** Entrepôts
- **0,27 %** Activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **23,02 %** Paris
- **41,01 %** Île-de-France
- **26,51 %** Régions
- **7,19 %** Allemagne
- **1,63 %** Pays-Bas
- **0,64 %** 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.

ÉDITO

Cher(e) associé(e),

Depuis la levée des restrictions en mai, la plupart des indicateurs économiques montrent une vive reprise.

En juin, la confiance des ménages français a retrouvé son niveau d'avant-crise et le climat des affaires se situe au plus haut depuis 2007. En moyenne annuelle, l'INSEE a revu à la hausse sa prévision de progression du PIB à +6 % en 2021 (après -8 % en 2020).
Cette reprise constatée au niveau mondial a fait monter les cours du pétrole et des principales matières premières, provoquant une amorce de tension inflationniste (inflation à +1,5 % en juin 2021). Si ce rebond n'est que ponctuel, la Banque Centrale Européenne ne devrait pas modifier sa politique monétaire de taux bas.

Dans ce contexte, l'immobilier en France est resté attractif et son rendement financier régulier a continué d'attirer les investisseurs français et internationaux : ceux-ci ont ainsi investi près de 9 milliards d'euros en immobilier d'entreprise depuis le début de l'année, dont les 2/3 en bureaux.
Ces bons chiffres ne doivent néanmoins pas masquer un resserrement du marché autour des actifs « Core », c'est-à-dire les meilleurs actifs en termes d'emplacement, de qualités techniques, de flexibilité mais aussi de sécurité et de pérennité des flux locatifs.

Les SCPI ont résisté en 2020 et résistent encore.

Les SCPI qui avaient enregistré une collecte de 6 milliards d'euros en 2020 (soit la 3e meilleure année depuis leur existence) ont collecté 3,6 milliards d'euros au 1er semestre 2021 ; laissant penser que 2021 sera encore une bonne année pour ce produit d'épargne.
Pour les SCPI La Française, la collecte est également au rendez-vous avec 400 millions d'euros collectés au 1er semestre 2021. Une collecte entièrement investie avec plus de 750 millions d'euros d'investissements et restructurations réalisés sur cette même période.

Sur le plan locatif, nous n'avons pas constaté d'accélération du nombre de congés sur le premier semestre, ni d'augmentation du nombre de contentieux ou de procédures collectives. Les taux d'occupation sont donc restés stables et le taux de recouvrement moyen des loyers aux 1er et 2e trimestres a atteint 95 %. Dans ce contexte, la société de gestion a pu maintenir pour toutes les SCPI La Française le montant des acomptes prévisionnels dont vous trouverez le détail dans les bulletins ci-après.

Pour le deuxième semestre 2021, si des incertitudes persistent sur le plan sanitaire avec l'arrivée de nouveaux variants, beaucoup d'organisations se sont adaptées et la motivation des acteurs économiques à reprendre le cours normal de leurs activités est réelle. Durant les prochains mois, les équipes de La Française Real Estate Managers travailleront à consolider les bons résultats de vos SCPI en restant attentives aux évolutions du contexte économique et sanitaire. Elles continueront à accompagner la transformation des usages en menant une politique de gestion dynamique qui intègre les nouvelles tendances immobilières pour pouvoir répondre aux utilisateurs et à un marché locatif plus exigeants.

Les équipes de la Française Real Estate Managers vous souhaitent un bel été et vous remercient de votre confiance.

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

75014 PARIS

Héron Building - 66 avenue du Maine - 11e étage

Il s'agit de l'acquisition d'un demi-plateau de bureaux de 545 m² situé au 11e étage de l'immeuble "Héron Building" dans le 14e arrondissement de Paris idéalement placé au pied de la Gare Montparnasse et du projet les Ateliers Gaité développé par UWR. L'ensemble est loué intégralement à Écureuil Vie Développement, à l'instar de la seconde moitié du plateau, déjà propriété d'Épargne Foncière. La maitrise de l'intégralité du plateau permet de valoriser cette opération.

Surface : 545 m²
Montant de l'acquisition : 4 647 213 € AEM *
Signature : 02/06/2021
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.







* 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 des 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.

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 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au 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 à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SPCI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risque de 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.

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.

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.