ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2e trimestre 2022 / Validité 3e trimestre 2022

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 4,9 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 30/06/2022)

Nombre d'associés	**52 592**
Nombre de parts	**5 874 548**
Capital social effectif	**898 805 844 €**
Variation depuis le 01/01/2022	**+59 961 924 €**
Capitalisation	**4 905 247 580 €**
Prix de souscription*	**835,00 €**
Valeur de retrait	**772,38 €**
Valeur de réalisation**	**787,75 €**
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	**738,98 €**
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents***	**670,37 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 30/06/2022	**18,10 % / 17,17 %**

** Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € 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.*

111 Cannon Street – Londres – Royaume-Uni

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **181,3 millions d'euros** ce 2e trimestre 2022. La contrepartie au retrait de 55 549 parts représentant 46,4 millions d'euros. Les ressources nouvelles s'élèvent à **134,9 millions d'euros** et ont permis de financer les 6 acquisitions décrites ci-après.
Au 30 juin 2022, Épargne Foncière capitalise **4,9 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	161 575
Souscriptions compensant les retraits	55 549
Parts en attente de retrait au 30/06/2022	-

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

L'assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue au siège de la société de gestion le 27 juin 2022. Le quorum a été atteint (35,29 % des voix) et les résolutions ont été adoptées à plus de 97 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Commentaire de gestion

La collecte nette d'Épargne Foncière, ce deuxième trimestre 2022, s'élève à près de 135 millions d'euros. Cette résilience commerciale lui a permis de concrétiser 6 nouveaux investissements pour 128,6 millions d'euros en France et en Europe avec notamment une première acquisition au Royaume-Uni au cœur de la City de Londres *(voir détails en page suivante et pages 5 et 6)*.
3 opérations acquises antérieurement en VEFA, en direct (rue Héliopolis à Paris 17e) ou au travers de participations dans des OPCI investies dans des résidences gérées (résidence sénior à Balma (31) et Center Parcs des Landes de Gascogne (47)) ainsi qu'un actif reconstruit après sa destruction totale par un incendie à Cormontreuil (51), ont été livrées ce trimestre. Ces 4 immeubles sont d'ores et déjà entièrement loués.

Votre SCPI a poursuivi la modernisation de son patrimoine en cédant 7 actifs non stratégiques pour plus de 12 000 m² au 2/3 vacants, le tout pour 32,2 M€, générant de nouvelles plus-values distribuables.

L'ensemble de ces mouvements et un bilan locatif positif ont permis à votre SCPI de résorber près de 9 000 m² de locaux vacants. Le taux d'occupation physique est en progression à 91,5 % (vs. 90,8 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre, quant à lui, une progression de 1,3 % et atteint 95,2 % sous l'effet des livraisons et des acquisitions louées qui ont généré de nouveaux revenus pour Épargne Foncière.

Les résultats de votre SCPI devraient permettre de maintenir le niveau de distribution annuel initialement prévu, correspondant à un acompte trimestriel de 9,09 euros par part.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2021	
Distribution	36,36 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)*	4,40 %
- dont revenus non récurrents	10,84 %
Distribution brute avec fiscalité	37,83 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM)**	4,57 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM)***	5,67 %

Distribution 2022	
1er trimestre (versé le 30/04/2022)	9,09 €
2e trimestre (versé le 28/07/2022)	9,09 €
- dont plus-value	1,77 €
- dont produits financiers	0,42 €
- après prélèvements sociaux	9,02 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,96 €

Variation du prix de part 2021	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	4,10 %	5,19 %	7,98 %

** Rappel : le TDVM est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
**** Nouvelle réglementation ASPIM : la performance globale est la somme :*
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

10 rue d'Alsace Lorraine – Toulouse (31)

Colonies – Boulogne-Billancourt (92)

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.

ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2e trimestre 2022 / Validité 3e trimestre 2022

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 Print *6-6bis et 8 rue Firmin Gillot - 75015 PARIS*	Location	8 398	1 386	100 %
BUR	Cap 9 *31 rue Gorge de Loup - 69009 LYON*	Location	7 139	1 942	100 %
BUR	*9 rue Newton - 75016 PARIS*	Entrée / Sortie	453	453	100 %
BUR	Ocres de l'Arbois - Bât. A et B *105 rue René Descartes - 13100 AIX-EN-PROVENCE*	Renouvellement	2 846	1 558	100 %
BUR	Tour Aviso *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	Location	10 848	552	100 %
BUR	Dessous des Berges *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	Location	9 487	539	100 %
COM	*18 rue de la Sentelle* *51350 CORMONTREUIL*	Location	1 468	1 468	100 %
BUR	Carré Feydeau *5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS*	Location	6 783	1 295	15 %
BUR	*400 Promenade des Anglais - 06000 NICE*	Location	10 594	684	80 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*4-4 bis rue Ventadour - 75001 PARIS*	852	800	100 %
BUR	Le Patio *35 et 37 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE*	12 760	1 963	100 %
BUR	Le Confluent *4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT*	8 545	999	100 %
BUR	*400 Promenade des Anglais - 06000 NICE*	10 594	1 459	80 %
BUR	*9 rue Newton - 75016 PARIS*	453	453	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
95 771 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Gavroche *190 rue Championnet - 75018 PARIS*	5 328	5 328	100 %
BUR	Tour Aviso *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	5 127	100 %
BUR	Plaine Espace *13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS*	6 364	5 187	100 %
BUR	BASALT *57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON*	9 508	4 219	100 %
BUR	Le Stephenson *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	9 009	47 %
BUR	Le Sadena *34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE*	13 042	3 435	100 %
BUR	*4-4 bis rue Ventadour - 75001 PARIS*	852	800	100 %
BUR	*Elisabethstraße 65 - D 40217 DUSSELDORF*	8 695	8 695	30,98 %
BUR	Central Gare *16 rue de Tournai - 59800 LILLE*	4 936	2 286	100 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*91 boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS*	6 306	6 306	80 %
BUR	Le Vectorial *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	26 819	26 819	30 %
BUR	*45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	6 217	5 951	15 %
BUR	*15 rue de Musset - 75016 PARIS*	508	508	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 (%)
HOT	Colonies - *83 rue du Château - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT* (Voir descriptif page 5)	2 186	20 894 814 €	100 %
COM	*10 rue d'Alsace Lorraine - 31000 TOULOUSE* (Voir descriptif page 6)	790	12 710 002 €	100 %
COM	*2 rue Lepic - 75018 PARIS* (Voir descriptif page 6)	345	6 835 338 €	100 %
COM	*74 rue Saint-Dominique - 75007 PARIS* (Voir descriptif page 6)	56	2 008 207 €	100 %

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

Investissement au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	*111 Cannon Street - LONDRES - ROYAUME-UNI* (Voir descriptif page 5)	1 706	35 782 382 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 19,7 % du capital de la SCI LF UK Office.

Investissement en France via la SCI LF Alphabet

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Alphabet - *Rue du Bois-Colombes - 92270 BOIS-COLOMBES* (Voir descriptif page 6)	20 275	31 455 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 27 % du capital de la SCI LF Alphabet.

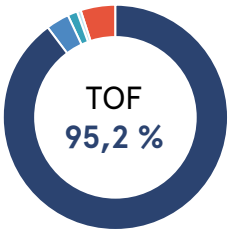
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	Marques Avenue - *Avenue de la Maillé - Bât. 3/C 10800 SAINT-JULIEN-LES-VILLAS*	2 504	100 %	750 000 €	100 %
BUR	Parc de la Haute Borne - Bât. 7 *10 rue Hubble - 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS*	557	100 %	1 350 000 €	100 %
EICSP	*24 boulevard du Château 92200 NEUILLY-SUR-SEINE*	3 723	100 %	20 500 000 €	100 %
ACT	Domaine de Pissaloup - *Bât. C Rond-point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT*	1 204	0 %	2 000 000 €	100 %
BUR	Parc d'activité Grande Plaine *2 impasse Henri Pitot - 31500 TOULOUSE*	1 901	0 %	3 331 200 €	100 %
BUR	Haut Lévèque - *Bât. B31 26ter avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC*	1 180	100 %	1 550 000 €	100 %
BUR	Le Décisium - *Bât. A2 - 1 rue du Mahatma Gandhi - 13080 AIX-EN-PROVENCE*	1 127	0 %	2 733 200 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

30/06/2022



TOF =
- 90,1 % Locaux occupés
- 3,5 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 1,5 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,1 % Locaux vacants sous promesse de vente

4,8 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2022	30/06/2022
90,8 %	91,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2022

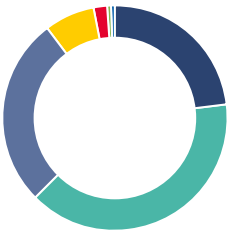
Nombre d'immeubles en direct **313**	Nombre d'immeubles via des SCI **110**
Surface en exploitation **1 131 729 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **37 819 300 €**

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE

- 77,66 % Bureaux
- 15,59 % Commerces
- 4,89 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 0,45 % Logistique et locaux d'activités
- 1,41 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 23,17 % Paris
- 39,34 % Île-de-France
- 27,17 % Régions
- 7,31 % Allemagne
- 1,81 % Pays-Bas
- 0,60 % Irlande
- 0,60 % Royaume-Uni

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.

Le premier semestre 2022 a encore confirmé le succès de la pierre papier et les souscriptions aux parts des SCPI gérées et distribuées par La Française ont une nouvelle fois atteint et même dépassé leurs plus hauts niveaux historiques.

Après le rebond de la croissance fin 2021, l'inflation au premier semestre 2022 s'est avérée plus forte et plus durable que prévue, exacerbée par la guerre en Ukraine. En conséquence, les politiques monétaires se durcissent rapidement entraînant une hausse des taux long terme.

Le resserrement de l'écart entre les taux de capitalisation des actifs immobiliers et les taux des emprunts d'État, réduit la prime de risque et la conjoncture immobilière pourrait s'en trouver impactée à terme si ce mouvement prenait de l'ampleur. Soulignons néanmoins que la dimension non-économique (conflit en Europe, crise sanitaire et dérèglement climatique), qui provoque la hausse de l'inflation, rend difficilement lisible l'environnement macro-économique à moyen terme.

Face à une incertitude aussi forte sur l'inflation et dans un contexte de taux d'intérêts réels négatifs (taux d'inflation supérieur au taux d'intérêt nominal), les actifs physiques, dont font partie les actifs immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation annuel, devraient continuer à être privilégiés par les investisseurs.

Dans un univers économique qui sera marqué par une volatilité plus forte, le rendement locatif de nos portefeuilles immobiliers représente comme toujours un facteur clef de succès, et sera au cœur des préoccupations de nos équipes de gestion.

Pour faire face à cet enjeu, nous pourrons nous appuyer sur nos investissements immobiliers, pour lesquels nous avons privilégié depuis de nombreuses années, des choix de longs termes et une politique de diversification sectorielle et géographique. Nos acquisitions se sont portées le plus souvent sur des immeubles neufs ou récents, bien localisés et bien desservis, loués à des locataires de référence pour des durées longues, à l'intersection des bassins d'emplois et de consommation, bien entretenus et gérés professionnellement par les équipes internes d'Asset Management et nos Property Managers. Nous pourrons également compter sur une stratégie d'échange et de proximité avec les locataires, s'appuyant notamment pour nos actifs « bureaux » sur la possibilité d'accéder à de la flexibilité sur les baux et à des offres de services prénégociées à la disposition des locataires.

Nous pensons également qu'une politique ESG en pointe intégrant un plan de « verdissement », tant au niveau des immeubles que des fonds, est incontournable pour faire face aux évolutions actuellement à l'œuvre. Nos programmes annuels de travaux de maintenance, d'améliorations techniques et des performances énergétiques / maîtrise des émissions de gaz à effet de serre, mobilisent nos équipes de façon importante. En conséquence nous assumerons aussi le fait de revendre des actifs immobiliers qui ne rentrent plus ou trop difficilement dans ces critères.

À la mi-année, les taux d'occupation de nos SCPI sont stables et il n'y a pas d'accélération des libérations locatives. La collecte du premier semestre est en passe d'être totalement investie avec un recours moindre aux financements bancaires dont le coût a augmenté. Nos anticipations concernant les résultats immobiliers 2022 et les distributions qui en découlent pour le deuxième trimestre demeurent donc inchangées.

Toutes les équipes de La Française Real Estate Managers se joignent à moi pour vous souhaiter une belle période estivale.

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

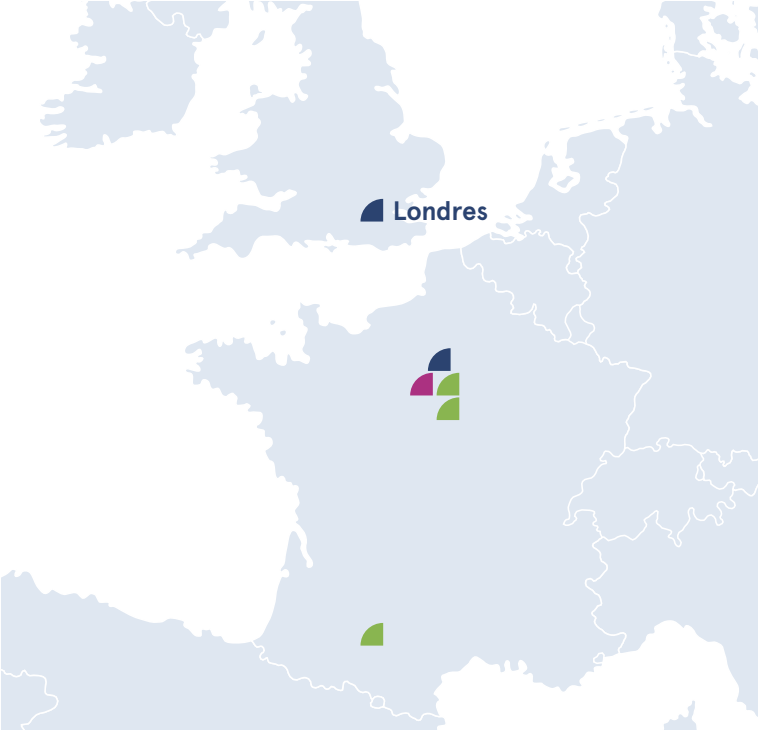
ÉDITO

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Colonies - 83 rue du Château

Il s'agit d'une réhabilitation d'un immeuble de bureaux en R+6 au cœur de Boulogne-Billancourt en un bâtiment de coliving d'une surface SHAB de 2 185 m². Il comportera 74 chambres allant de la chambre avec salle de bains partagée au studio XL de 24 m² et 19 parkings intérieurs. Colonies prendra à bail les locaux dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes à compter de leur livraison au 3e trimestre 2023.

Surface : 2 185 m²
Montant de l'acquisition : 20 894 814 € AEM *
Signature : 21/04/2022
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.



LONDRES - ROYAUME-UNI
111 Cannon Street

L'immeuble se trouve au cœur de la City de Londres, à 185 m de la Banque d'Angleterre, en face de la gare de Cannon Street et à 600 m de la Cathédrale Saint-Paul. Le bâtiment a été construit en 2018. L'immeuble est classé EPC 'A', Breeam « Excellent » et dispose de nombreux services pour les salariés ainsi que plusieurs terrasses. Cet immeuble est loué à 6 locataires avec une durée résiduelle ferme des baux de 4,1 ans.

Surface : 1 706 m²
Montant de l'acquisition : 34 701 217 € AEM *
Signature : 31/05/2022
Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 30/06/2022 est détenu à 80,3 % par LF Europimmo et 19,7 % par Épargne Foncière.

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

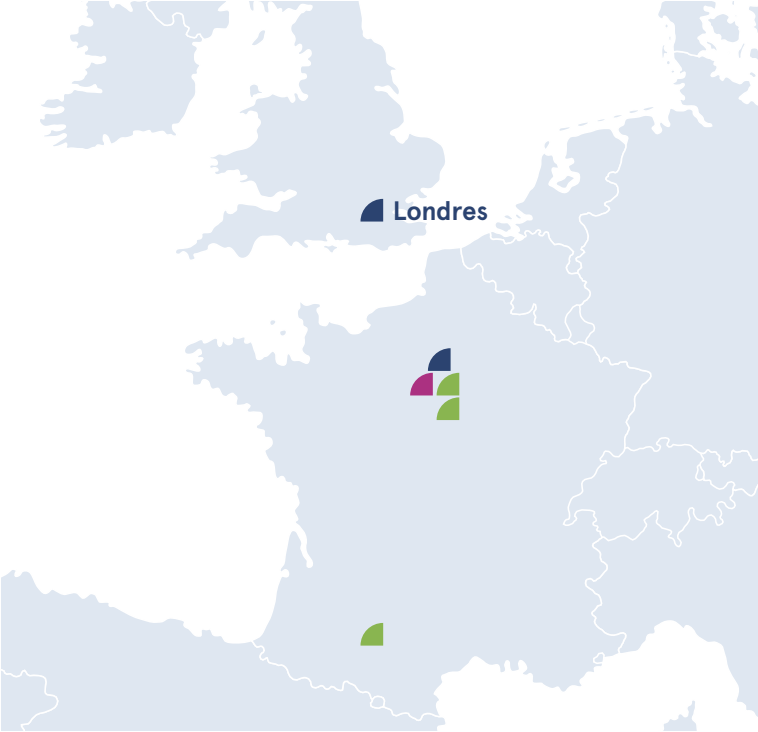
LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

31000 TOULOUSE
10 rue d'Alsace Lorraine

L'actif est situé dans le centre-ville de Toulouse, à 300 m du métro « Capitole » sur la rue commerçante principale. Il s'agit d'un local commercial d'une surface totale de 790 m². Il bénéficie d'une excellente visibilité avec une vitrine de 12 mètres de long et d'une hauteur sous plafond importante. L'actif est aujourd'hui entièrement loué à l'enseigne de prêt-à-porter Bershka depuis 2015 avec une durée résiduelle de 2 ans.

Surface : 790 m²
Montant de l'acquisition : 12 710 002 € AEM *
Signature : 07/06/2022
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

COMMERCES



92270 BOIS-COLOMBES
Alphabet - Rue du Bois-Colombes

L'actif est situé à Bois-Colombes, au pied de la gare du transilien L « Bécon-les-Bruyères » qui relie Saint-Lazare en 10 min et en face de la future gare de métro du Grand Paris ligne 15.

L'immeuble « Alphabet », signé Wilmotte & Associés, développe une surface de 20 275 m² en R+8 dont 19 230 m² de bureaux. Il dispose de 169 emplacements de stationnements, 12 emplacements 2 roues, d'un local vélo de 307 m², d'un RIE, d'un espace de coworking et bénéficie de terrasses à chaque niveau. Il disposera des labels et certifications suivantes : HQE très performant, Breeam Very Good, Wiredscore Gold, Osmoz ainsi qu'une performance énergétique RT 2012 – 41 %. L'ensemble, qui sera livré le 31 mai 2023 est pré-loué à 100 % dans le cadre d'un bail de 9,5 années fermes à la société Sagemcom.

Surface : 20 275 m²
Montant de l'acquisition : 190 388 092 € AEM *
Signature : 10/06/2022
Acquis par la SCI LF Alphabet dont le capital au 30/06/2022 est détenu à 40 % par LF Grand Paris Patrimoine, 27 % par Épargne Foncière et à 33 % par La Banque des Territoires.

BUREAUX

PORTEFEUILLE QUALITY

Il s'agit d'un portefeuille comportant deux actifs. Le premier est situé rue Lepic (Paris 18e), une rue commerçante animée au pied de Montmartre et à deux pas de la place et du métro Blanche. Ce commerce, entièrement restructuré, de 345 m² est loué « Aux Merveilleux de Fred » via un bail de 9/10 ans.

Le second se situe rue Saint-Dominique (Paris 7e), entre les Invalides et le Champs de Mars. Cet actif, de 56 m² est entièrement loué à l'enseigne Palais des Thés via un bail 3/6/9 ans.

Surfaces : 401 m²
Montant des acquisitions : 8 843 544 € AEM *
Signature : 14/06/2022
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

COMMERCES

2 rue Lepic – 75008 Paris

74 rue Saint-Dominique – 75007 Paris

* 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.

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 (NOUVELLE RÉGLEMENTATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

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.