ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 3e trimestre 2024 / Validité 4e trimestre 2024

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise diversifié géographiquement. Épargne Foncière est la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5,2 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 mars 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 30/09/2024)

Nombre d'associés	**57 772**
Nombre de parts	**6 229 366**
Capital social effectif	**953 092 998 €**
Variation depuis le 01/01/2024	**-**
Capitalisation	**5 201 520 610 €**
Prix de souscription (1)	**835,00 €**
Valeur de retrait	**772,38 €**
Valeur de reconstitution	**787,82 €**
Valeur de réalisation	**660,73 €**
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français (2)	**744,80 €**
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents (3)	**691,39 €**

Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 30/09/2024	**20,53 % / 19,57 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.
(2) Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.
(3) Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Alphabet – Bois-Colombes (92)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne foncière s'élève à **5,9 millions d'euros** ce 3e trimestre. Elle a permis de financer la contrepartie au retrait de 7 027 parts. Le nombre de demandes de retrait est resté stable ce trimestre et le nombre de parts en attente de retrait au 30 septembre 2024 représente 7,6 % du nombre de parts de la SCPI.

Au 30 septembre 2024, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	7 027
Parts en attente de retrait au 30/09/2024	475 714

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

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni à titre exceptionnel le 26 août dernier pour prendre connaissance des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution de votre SCPI au 30 juin, basées sur les valeurs d'expertise externes des immeubles du patrimoine à cette même date.

La valeur de réalisation est en baisse de 7,1 % mais ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne désormais à 6,0 % au-dessus de la nouvelle valeur de reconstitution.

La réunion traditionnelle de rentrée s'est tenue le 30 septembre dernier. Jean-Luc Bronsart, François Rincheval et Philippe Deschamps ont été renouvelés à l'unanimité respectivement aux postes de Président, Vice-Président et Secrétaire. Les membres du conseil ont ensuite pris connaissance de l'état du marché des parts, de l'avancement du programme d'arbitrages, de l'évolution de la dette et des engagements, des résultats ISR de 2023, de la situation locative et des comptes prévisionnels de l'exercice.

Commentaire de gestion

La totalité de la collecte réalisée ce trimestre a permis de rembourser des parts en attente de retrait. En l'absence de collecte nette, votre SCPI n'a pas réalisé d'investissement et a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 8 actifs pour près de 20 000 m², le tout pour 62,2 millions d'euros hors droits.

Ce plan d'arbitrage a permis de résorber plus de 2 100 m² de locaux vacants.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer les travaux en cours, notamment les travaux de mise aux normes environnementales, les restructurations listées ci-après et les échéances des opérations en VEFA. Elles ont permis également de rembourser une partie de la dette de la SCPI.

L'importante surface en exploitation de votre SCPI qui s'élève à 1,2 million de m² génère une activité locative soutenue qui s'est matérialisée par un volume de surfaces relouées qui a compensé les surfaces libérées, avec notamment la prise d'effet du bail d'*Atlantis TV* dans le Wanna à Boulogne-Billancourt (92). Cet immeuble de 6 790 m² avait été totalement restructuré en un bâtiment adapté aux besoins de l'univers tertiaire et aux nouvelles exigences environnementales.

En Allemagne, on retiendra la signature d'un nouveau bail dans l'immeuble Elise à Düsseldorf avec *Landeshauptstadt Düsseldorf*, l'équivalent du conseil régional en France, qui occupera la totalité des surfaces vacantes.

Concernant les renouvellements, 2 baux significatifs ont été signés : 4 709 m² à Marly (51) avec *Danone* et 1 197 m² (QP 50 %) à Roques (31) avec l'enseigne *Chausséa*.

Les principales libérations concernent le Péripole 2 à Fontenay-sous-Bois (94) avec le départ de la *Banque Palatine* qui occupait 2 étages.

Le solde commercial de ce trimestre est donc légèrement positif et les taux d'occupation sont restés parfaitement stables ce trimestre avec un taux d'occupation physique à 89,5 % (vs. 89,4 % au trimestre précédent) et un taux d'occupation financier, à 93,2 % (strictement identique au trimestre précédent).

Le taux de recouvrement des loyers de votre SCPI et les comptes prévisionnels permettent de maintenir la distribution d'un acompte ce 3e trimestre au même niveau que celui des 1er et 2e trimestre, **soit 9,18 euros par part.**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	11,17 %
Distribution brute avec fiscalité	37,01 €
Taux de distribution (1)	4,43 %
Rendement global immobilier (2)	-3,97 %

Distribution 2024	
1er trimestre (versé le 29/04/2024)	9,18 €
2e trimestre (versé le 30/07/2024)	9,18 €
3e trimestre (versé le 30/10/2024)	9,18 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,33 €
- après prélèvements sociaux	9,12 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,08 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,90 %	5,08 %	7,32 %

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

(1) 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.
(2) Le rendement global 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).

Maillot 2000 – Paris (75)

Wanna – Boulogne-Billancourt (92)

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**Wanna** - *43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	Location	6 790	6 463	15,00 %
ENT	*Rue des Roseaux - 57151 MARLY*	Renouvellement	4 710	4 709	100,00 %
BUR	**Elise** - *Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	Location	9 454	6 817	30,99 %
BUR	*21 boulevard de la Marquette 31000 TOULOUSE*	Location	11 539	1 362	100,00 %
BUR	**Le Hub** - *4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET*	Location	14 863	871	62,00 %
BUR	**La Halle** *88 rue Thomas Edison - 45770 SARAN*	Location	1 148	1 148	100,00 %
BUR	**Centre commercial Roques** *3 allée Fraixinet - 31120 ROQUES*	Renouvellement	12 477	2 394	50,00 %
BUR	**Le Carillon** - *5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE*	Renouvellement	18 045	2 989	12,50 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**Péripole 2 - 2e et 3e étage** *10 avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS*	2 039	2 039	100,00 %
BUR	*21 boulevard de la Marquette - 31000 TOULOUSE*	11 539	1 362	100,00 %
BUR	**Le Ravezies** - *221 avenue Émile Counord - 33000 BORDEAUX*	1 305	1 305	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
126 039 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**Galaxia** - *4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC*	15 210	15 210	100,00 %
BUR	**Le Jazz** - *27-31 cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 478	7 278	74,00 %
BUR	**Le Hub** - *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	7 700	62,00 %
BUR	**Tour Aviso** - *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	4 470	100,00 %
BUR	**Areine** - *148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	10 358	4 128	74,00 %
BUR	**Station SQY (ex Stephenson)** *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	11 847	47,00 %
BUR	**Basalt** - *57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON*	9 508	3 131	100,00 %
BUR	**Ô Saône** - *4 quai des Étroits - 69005 LYON*	10 325	3 472	100,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	**WE (ex Vectorial)** *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	26 819	26 819	30,00 %
BUR	**Lumicon** *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	30,99 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Ce trimestre, la SCI France Santé, détenue à 4 % par Épargne Foncière, a réalisé l'acquisition décrite en page 4. Votre SCPI n'a pas participé au financement de cette acquisition mais en devient donc indirectement propriétaire.

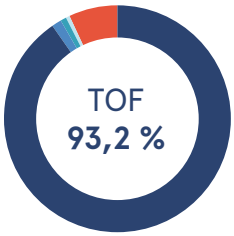
Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	**Axis Business Park - Bât. E5** *Avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC*	870	0 %	1 522 202 €	100,00 %
BUR	**Axis Business Park - Bât. D4** *Avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC*	851	0 %	1 523 697 €	100,00 %
BUR	**Axis Business Park - Bât. B2** *Avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC*	1 457	0 %	2 585 101 €	100,00 %
BUR	*71-73 rue de la République - 93200 SAINT-DENIS*	1 398	0 %	5 500 000 €	100,00 %
BUR	**Porticon** *(via la SCI LF Offenbach) Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART - ALLEMAGNE*	11 395	0 %	26 495 869 €	30,99 %
BUR	**La Condamine** *73-75 rue de la Condamine - 75017 PARIS*	4 482	0 %	44 640 758 €	25,00 %
BUR	*57 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS*	602	0 %	6 280 000 €	100,00 %
BUR	**Matière Grise** - *5 rue Louis-Jacques Daguerre SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE*	10 162	21 %	25 400 000 €	100,00 %

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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/09/2024



TOF =
- **91,1 %** Locaux occupés
- **1,1 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,8 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,1 %** Locaux vacants sous promesse de vente

6,8 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

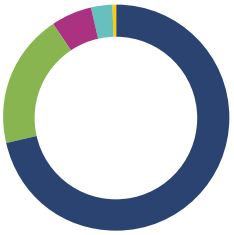
30/06/2024	30/09/2024
89,4 %	**89,5 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2024

Nombre d'immeubles en direct **286**	Nombre d'immeubles via des SCI **174**
Surface en exploitation **1 199 632 m²**	Loyers encaissés au cours du trimestre **40 609 466 €**

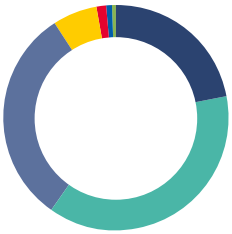
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- **71,61 %** Bureaux
- **19,18 %** Commerces
- **5,60 %** Hôtels, tourisme et loisirs
- **3,10 %** Santé et éducation
- **0,51 %** Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- **22,08 %** Paris
- **37,83 %** Île-de-France
- **31,19 %** Régions
- **6,19 %** Allemagne
- **1,43 %** Pays-Bas
- **0,87 %** Royaume-Uni
- **0,41 %** Irlande

Cher(e)s associé(e)s,

Dans un environnement de recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne poursuit sa politique de réduction progressive de ses taux directeurs, avec une deuxième baisse de 25 points de base en septembre 2024. L'environnement économique et politique mondial entre dans une nouvelle phase d'incertitudes. Les facteurs susceptibles de freiner la croissance en 2025 sont multiples : une industrie européenne encore fragile, des mesures d'austérité budgétaire annoncées, notamment en France et des tensions géopolitiques mondiales, notamment au Proche Orient.

En France, bien que le pouvoir d'achat des ménages soit en légère amélioration, le climat politique semble peser sur la consommation, incitant les Français à épargner davantage au détriment de la consommation.

Sur les marchés immobiliers, les investisseurs demeurent également prudents malgré la baisse des taux directeurs, qui sont pourtant de nature à redonner de l'attractivité à la pierre. Après la nouvelle baisse des valeurs, largement détaillée dans notre communication envoyée en septembre, nous entrevoyons un atterrissage des valeurs de l'ensemble des classes d'actifs d'ici la fin de l'année.

Le marché locatif, quant à lui, enregistre un recul de la demande placée, avec pour conséquence un taux de vacance locative en augmentation. Un autre tournant important sur ce marché est la diminution progressive des niveaux d'indexation des loyers en lien avec le recul de l'inflation.

Face à ce contexte incertain et à un manque de visibilité sur l'avenir, les entreprises privilégient la prudence. Plutôt que de déménager ou de chercher de nouveaux locaux, elles préfèrent renouveler leurs baux existants. Toutefois, ces renouvellements s'accompagnent souvent de demandes de réajustements de loyers à la baisse. Certaines entreprises en profitent également pour réduire la surface louée et négocier des franchises de loyer.

Côté SCPI La Française, la collecte brute est restée très ralentie et a principalement permis de rembourser les parts en attente de retrait.

Pour pallier le manque de collecte nette, les équipes de La Française ont poursuivi et intensifié le plan d'arbitrage, avec pas moins de 21 actifs cédés ce trimestre, pour un montant total de 195 millions d'euros. Depuis le début de l'année, elles ont cédé 45 immeubles pour plus de 400 millions d'euros.

Ces nouvelles ressources ont permis de financer les travaux en cours, notamment ceux liés à la mise aux normes environnementales, ainsi que les restructurations. Elles ont également permis de rembourser une partie des emprunts contractés au sein des SCPI.

Au cours de cette même période, les équipes de La Française sont restées très proches des locataires pour les accompagner dans leurs projets immobiliers. L'activité locative a été particulièrement dense ce trimestre, avec plusieurs renouvellements de baux significatifs. Près de 110 000 m² ont été reloués, contre 90 000 m² libérés. Ainsi, près de 20 000 m² de locaux vacants ont été résorbés, permettant à vos SCPI de stabiliser, voire d'améliorer leurs taux d'occupation, et de maintenir la distribution au même niveau que les trimestres précédents.

Dans ce contexte difficile, je souhaite vous réaffirmer l'engagement quotidien de l'ensemble de nos équipes.

En tant qu'investisseurs, propriétaires et gestionnaires d'immeubles, nous jouons tous un rôle clé pour accompagner les transformations du secteur immobilier et le faire évoluer afin de relever les défis de demain, malgré des ressources limitées à court terme.

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez depuis de nombreuses années.

Philippe DEPOUX, *Président La Française Real Estate Managers*

ÉDITO

L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ

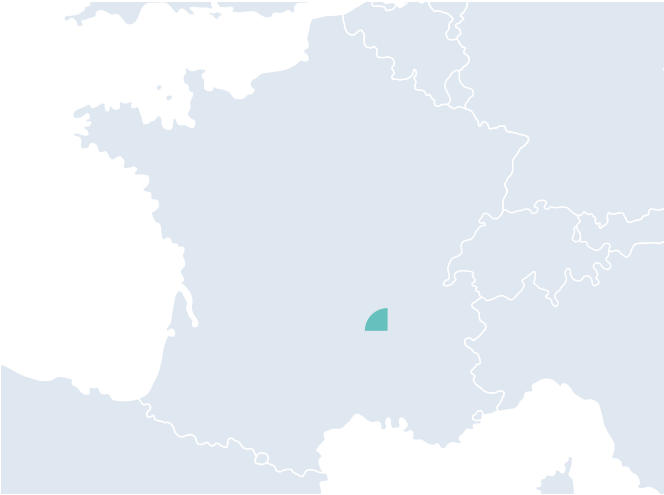
9 bis rue de la Piot

La Clinique du Parc a été construite en 1993 et partiellement rénovée en 2019. Elle est implantée sur une parcelle boisée de plus de 2 hectares au sein du pôle de santé de Saint-Étienne à proximité du CHU. La Clinique est facilement accessible depuis l'A72 et en transports en commun.

La Clinique du Parc, d'une surface totale de 11 453 m² répartis sur 6 niveaux comporte 12 salles de bloc opératoire, 7 boxes d'urgence et 115 lits, dont 79 en hospitalisation complète. Elle offre des services de chirurgie digestive, ophtalmologique, orthopédique, ORL, maxillo-faciale, plastique, infantile et urologique.

L'actif est exploité par ELSAN dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans.

Surface : 11 453 m²
Montant de l'acquisition : 23 049 751 € AEM[1]
Signature : 24/09/2024
Acquis par la SCI LF France Santé dont le capital au 30/09/2024 est détenu à 96 % par LF Avenir Santé et à 4 % par Épargne Foncière.



[1] 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%)	1,6% (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 (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
  - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **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 RECOMMANDATION 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.