ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 1er trimestre 2023 / Validité 2e trimestre 2023

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 la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5 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 31/03/2023)

Nombre d'associés	**55 200**
Nombre de parts	**6 229 366**
Capital social effectif	**953 092 998 €**
Variation depuis le 01/01/2023	**+8 206 920 €**
Capitalisation	**5 201 520 610 €**
Prix de souscription(1)	**835,00 €**
Valeur de retrait	**772,38 €**
Valeur de réalisation(2)	**776,04 €**
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français(2)	**734,46 €**
Valeur IFI 2023 préconisée non résidents(3)	**676,20 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 31/03/2023	**16,95 % / 16,37 %**

(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.

21 boulevard de la Marquette – Toulouse (31)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **68,7 millions d'euros** ce 1er trimestre. La contrepartie au retrait de 28 661 parts représente 23,9 millions d'euros et donc **44,8 millions d'euros** constituent les nouvelles ressources pour participer au financement des investissements décrits ci-contre.
Au 31 mars 2023, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros.**

Nouvelles souscriptions	53 640
Souscriptions compensant les retraits	28 661
Parts en attente de retrait au 31/03/2023	-

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 conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 27 juin à 15h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6e.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.** Vous avez également **la possibilité de recourir au vote électronique** et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 6 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2022 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

Le conseil a été particulièrement attentif aux nouveaux investissements présentés : un portefeuille de 38 commerces acquis fin 2022 et deux actifs loués, sous promesse d'acquisition : un ensemble commercial à Paris 18e et un immeuble de bureaux neuf à Clichy (92).

Commentaire de gestion

Épargne Foncière enregistre, ce premier trimestre 2023, une collecte nette de près de 45 millions d'euros qui lui a permis de financer les 3 acquisitions décrites ci-contre. Ces 3 actifs de bureaux récents ou en cours de construction (VEFA) sont situés dans 3 métropoles régionales : Bordeaux, Strasbourg et Toulouse.

Deux actifs ont été également livrés ce trimestre : une résidence senior acquise en VEFA à Châlons-en-Champagne (51) entièrement louée pour 20 ans à Domitys et un actif de 478 m² rue de Musset à Paris (16e). Ce dernier, entièrement restructuré, est en cours de commercialisation.

La surface en exploitation de votre SCPI a ainsi augmenté ce trimestre de près 14 000 m². Par ailleurs, en cédant 5 immeubles non stratégiques votre SCPI a poursuivi la modernisation et donc l'attractivité de son patrimoine.

L'activité locative a été principalement marquée par le départ de Michelin de l'immeuble Le Jazz à Boulogne-Billancourt (92) et celui de la Société Générale à Fontenay-Sous-Bois (94). Les surfaces reloués n'ayant pas compensé les surfaces libérées, les taux d'occupation affichent une légère baisse : le taux d'occupation physique à 90,8 % (vs. 91,6 % le trimestre précédent) et taux d'occupation financier (méthode ASPIM) à 93,8 % (vs. 94,9 % le trimestre précédent).

Les comptes prévisionnels de l'année 2023 permettent de maintenir la distribution annuelle au niveau de celle du 2e semestre 2022 avec un acompte trimestriel par part de 9,18 euros.

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions) qui constituent une part importante du portefeuille d'Épargne Foncière.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est restée en légère hausse de 0,66 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne cependant d'une légère correction de -1,49 % par rapport à 2021 de la valeur de réalisation qui résulte principalement des frais inhérents aux nombreuses acquisitions réalisées en 2022. Cette dernière s'établit désormais à 776,04 euros par part.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	36,54 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) (1)	4,38 %
- dont distributions des réserves	13,27 %
Distribution brute avec fiscalité	38,39 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) (2)	4,64 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) (3)	3,15 %

Distribution 2023	
1er trimestre (versé le 27/04/2023)	9,18 €
- dont plus-value (4)	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	9,18 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,18 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
+0,97 %	4,30 %	5,13 %	6,80 %

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

(1) Le TDVM est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(2) 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.
(3) Nouvelle réglementation ASPIM : 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).
(4) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

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 1er trimestre 2023 / Validité 2e trimestre 2023

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	*4-4 bis rue Ventadour - 75001 PARIS*	Location	852	800	100,00 %
BUR	*7 ter cour des Petites Écuries - 75010 PARIS*	Location	330	330	100,00 %
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	Location	23 474	1 561	45,00 %
BUR	Elise - *Elisabethstraße 65 - DE 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	Location	8 695	2 405	30,98 %
BUR	Swam - *101 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE*	Location	6 119	323	100,00 %
BUR	Dessous des Berges - *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	Location	9 504	424	100,00 %
BUR	*5 rue de Hanovre - 75002 PARIS*	Location	730	214	100,00 %
BUR	Matière Grise *5 rue Louis-Jacques Daguerre - 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE*	Location	10 162	646	100,00 %
BUR	Aviso - Bât. C - *15 rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX*	Location	3 574	300	100,00 %
BUR	Le Colombo - *6 avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA*	Extension	7 864	395	50,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz - *27-31 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 478	7 278	74,00 %
BUR	*14 avenue des Olympiades - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS*	4 490	4 491	100,00 %
BUR	*12 rue Lord Byron - 75008 PARIS*	605	605	100,00 %
BUR	*50 avenue des Champs-Elysées - 75008 PARIS*	1 711	495	100,00 %
BUR	Business pole 2 - *1047 route des Dolines - 06560 VALBONNE*	3 906	1 314	100,00 %
BUR	*7 ter cour des Petites Écuries - 75010 PARIS*	330	330	100,00 %
BUR	Haut Lévêque - Bât. 27 - *28 avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC*	1 157	1 157	100,00 %
BUR	Dessous des Berges - *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	9 504	338	100,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
110 735 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	100,00 %
BUR	Le Jazz - *27-31 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 478	7 278	74,00 %
BUR	Tour Aviso - *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	4 053	100,00 %
BUR	Le Prisme - *148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	10 358	5 105	74,00 %
BUR	Lumicon - *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	30,98 %
BUR	Ampère E+ - *34-40 rue Henri Regnault - 920000 COURBEVOIE*	6 119	5 872	39,30 %
BUR	Plaine Espace - *13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS*	6 464	5 187	100,00 %
BUR	Basalt - *57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON*	9 508	4 219	100,00 %
BUR	*14 avenue des Olympiades - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS*	4 490	4 490	100,00 %
BUR	Le Stephenson - *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	9 009	47,00 %
BUR	Le Sadena - *34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE*	13 042	3 435	100,00 %
BUR	Le Confluent - *4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS-ALFORT*	8 545	2 255	100,00 %
BUR	Dessous des Berges - *58 A rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS*	9 504	2 193	100,00 %
BUR	Elise - *Elisabethstraße 65 - D 40217 DÜSSELDORF - ALLEMAGNE*	8 699	6 176	30,98 %
BUR	Swam - *101 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE*	6 119	1 736	100,00 %
BUR	The Happ - *Ferdinand Happ Straße 53 - D 60323 FRANKFURT AM MAIN - ALLEMAGNE*	6 730	6 730	30,98 %
BUR	*15 rue de Musset - 75016 PARIS*	508	478	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	Wanna *43 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	6 267	5 951	15,00 %

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[1] HT	QP SCPI (%)
BUR	*24-26 route du Rhin - 67000 STRASBOURG*[2] (Voir descriptif page 6)	6 360 m²	22 186 292 €	100,00 %
BUR	Ravezies *Cours du Médoc - 33000 BORDEAUX* (Voir descriptif page 6)	7 353 m²	31 704 169 €	100,00 %
BUR	*21 boulevard de la Marquette - 31000 TOULOUSE* (Voir descriptif page 6)	11 539 m²	55 645 062 €	100,00 %

[1] *AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).*
[2] *La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par la Française REM, l'OPCI La Française Immo SR1, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.*

Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	*Parc de la Haute Borne - Bât. 5 150 avenue Harrison 59262 SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS*	531	0 %	1 466 700 €	100,00 %
BUR	L'Escadrille *18 avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC*	1 941	100 %	2 960 000 €	100,00 %
BUR	Les Jardins de la Duranne *- Bât. C 510 rue René Descartes 13100 AIX-EN-PROVENCE*	842	0 %	2 295 000 €	100,00 %
BUR	Le Fargès *2 bis rue Fargès - 13008 MARSEILLE*	756	0 %	2 380 000 €	100,00 %
BUR	Le Stratège *348 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE*	1 283	13 %	3 825 000 €	100,00 %

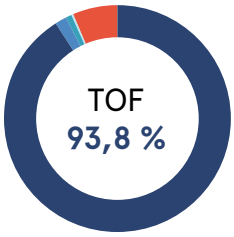


Étoile du Rhin – Strasbourg (67)


Ravezies – Bordeaux (33)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2023



TOF =
- 91,3 % Locaux occupés
- 1,8 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,6 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,1 % Locaux vacants sous promesse de vente

6,2 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2022	31/03/2023
91,6 %	90,8 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2023

Nombre d'immeubles en direct 304	Nombre d'immeubles via des SCI 158
Surface en exploitation 1 204 551 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre 38 149 305 €

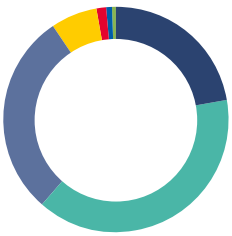
RÉPARTITION DU PATRIMOINE
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 75,48 % Bureaux
- 17,64 % Commerces
- 4,98 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 1,44 % Santé et éducation
- 0,46 % Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 22,24 % Paris
- 39,19 % Île-de-France
- 29,32 % Régions
- 6,62 % Allemagne
- 1,50 % Pays-Bas
- 0,65 % Royaume-Uni
- 0,48 % 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)s Associé(e)s,

Pour l'ensemble des marchés, l'année 2023 s'est ouverte dans un environnement géopolitique et macroéconomique incertain adossé à une inflation forte. Les banques centrales ont donc poursuivi le resserrement de leurs politiques monétaires entrainant de fait une pression sur les taux obligataires et immobiliers.

Ce contexte a poussé les investisseurs à adopter une position de prudence qui, au-delà de ralentir le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France, a surtout accentué sa polarisation au profit d'immeubles capables de répondre aux exigences les plus hautes en termes de centralité, performance énergétique et flexibilité d'usage. Il a également créé des opportunités pour les investisseurs en fonds propres, à l'instar des SCPI, qui ont pu investir à des taux de rendement plus intéressants.

Côté fonds immobiliers collectifs grand public, nous constatons ce même attentisme avec un léger tassement des souscriptions. Après une année 2022 record, le premier trimestre 2023 retrouve un niveau de collecte de 2,8 milliards d'euros (source ASPIM), équivalent à la moyenne des cinq dernières années. La SCPI demeure le véhicule d'investissement le plus résilient avec une collecte nette de 2,4 milliards d'euros (source ASPIM) en ligne avec le volume enregistré au premier trimestre 2022.

Sur cette période, les fonds La Française conservent leur attractivité et affichent un niveau de collecte satisfaisant en phase avec les objectifs définis en début d'année. Avec plus de 400 millions d'euros de transactions immobilières, d'ores et déjà sécurisées, le premier trimestre 2023 est resté dynamique pour vos SCPI qui ont poursuivi leur stratégie de diversification de verdissement et de renouvellement de leurs portefeuilles.

Les taux d'occupation sont restés stables, la qualité du patrimoine de vos SCPI ayant permis d'attirer de nouveaux locataires et de compenser les départs du trimestre. Cela traduit également le travail de nos assets managers qui restent au plus près des locataires pour anticiper leurs attentes et répondre à leurs problématiques immobilières. En l'occurrence, la poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires en quête de flexibilité, centralité et durabilité.

Tel que nous vous l'avions annoncé, le bon comportement de ces indicateurs locatifs mais également le plein investissement de la collecte nous ont permis de conserver les niveaux de distributions de 2022 sur le premier trimestre 2023.

Ces résultats reposent sur une vision long-terme de votre société de gestion qui s'appuie sur des convictions immobilières réaffirmées autour d'un patrimoine récent associées à une politique ESG engagée depuis de nombreuses années et à une gestion financière prudente des SCPI, notamment avec une dette contrôlée et étalée dans le temps.

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation page suivante et dans les pages des bulletins trimestriels de vos SCPI. Nous espérons vous y voir nombreux.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de votre confiance, de votre fidélité, et à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes dans la gestion de vos investissements.

Philippe Depoux
Président La Française Real Estate Managers

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2023

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2023 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6°, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022, vous sera envoyées par voie postale préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

Depuis 2022, vous avez la possibilité de voter en ligne et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne via deux codes sécurisés. Ces codes seront communiqués dans le mail de convocation et sur la première page du bulletin de vote, accompagnés de l'url du site.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.



CALENDRIER

22 MAI 2023 — ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE — **5 JUIN 2023**

OUVERTURE DU SITE DE VOTE EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

Dates des assemblées générales :

Multihabitation 5	lundi 12 juin 2023
Multihabitation 9	lundi 12 juin 2023
Multihabitation 6	mardi 13 juin 2023
Multihabitation 7	mardi 13 juin 2023
Multihabitation 8	mardi 13 juin 2023
LF Rénovimmo	mardi 13 juin 2023
Multihabitation	mercredi 14 juin 2023
Multihabitation 2	mercredi 14 juin 2023
Multihabitation 3	mercredi 14 juin 2023
Multihabitation 4	mercredi 14 juin 2023
Multihabitation 10	jeudi 15 juin 2023
LF Grand Paris Habitation	jeudi 15 juin 2023
UFG-Pierre & Vacances	jeudi 15 juin 2023
Crédit Mutuel Pierre 1	mardi 20 juin 2023
LF Grand Paris Patrimoine	mardi 20 juin 2023
LF Europimmo	mercredi 21 juin 2023
LF Opportunité Immo	mercredi 21 juin 2023
LF Les Grands Palais	mercredi 21 juin 2023
CM-CIC Pierre Investissement	jeudi 22 juin 2023
LF Avenir Santé	jeudi 22 juin 2023
Sélectinvest 1	vendredi 23 juin 2023
Épargne Foncière	mardi 27 juin 2023

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

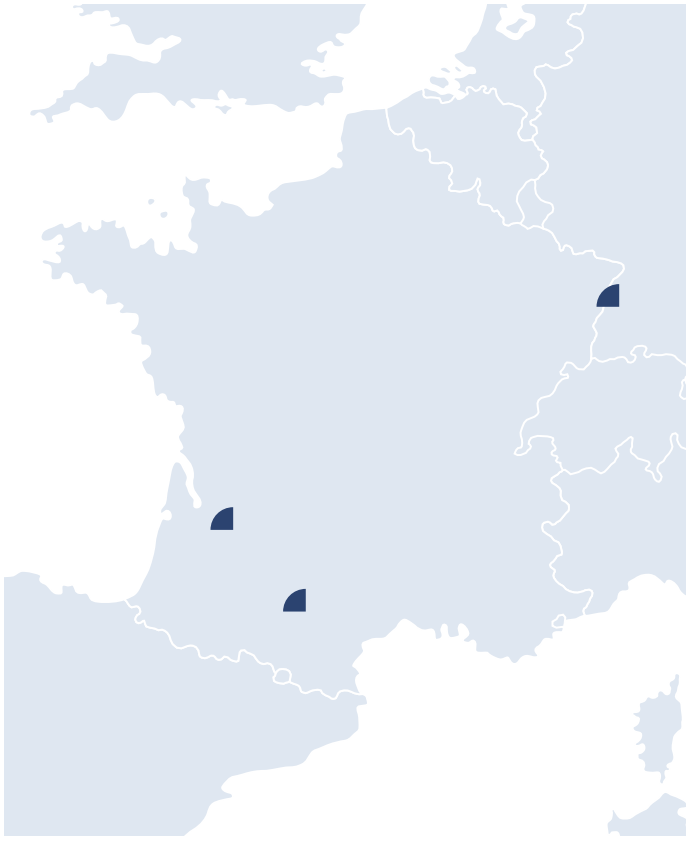
31000 TOULOUSE
21 boulevard de la Marquette

Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux situé dans le quartier de Compans-Caffarelli à proximité immédiate du métro « Canal du Midi ». L'immeuble a été livré en 2018. Il développe 11 539 m² de surface utile (dont 343 m² d'espaces de services) et 748 m² de terrasses.
Il est loué à 100 % avec une WALB de 3,1 ans à 10 locataires, ce qui permet une mutualisation des risques renforcée par un bon équilibre dans la nature des locataires avec 50 % d'entreprises publiques ou parapubliques.
L'immeuble a obtenu les labels HQE Excellent et BREEAM Very Good.

Surface : 11 539 m²
Montant de l'acquisition : 55 645 062 € AEM[1]
Signature : 31/03/2023
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

BUREAUX





67000 STRASBOURG
Étoile du Rhin – 24-26 route du Rhin

Il s'agit d'un immeuble de bureaux d'une surface de 6 360 m² situé à proximité du centre de Strasbourg, dans le quartier Étoile-Bourse. Le quartier est animé grâce à son centre commercial, de nombreux hôtels, restaurants, bureaux, logements, ainsi que divers équipements culturels. Il bénéficie d'une très bonne desserte, situé à 400 mètres des tramways C et E (Landsberg) et du bus N2.
L'ensemble est loué à 100 % à 8 locataires dont 3 principaux occupants (Eurométropole, AXA et Bouygues Promotion) sur respectivement 26 %, 24 % et 20 % des surfaces. La WALB est de 4,7 ans. L'immeuble est certifié HQE niveau « BBC 2005 ».

Surface : 6 360 m²
Montant de l'acquisition : 22 186 292 € AEM[1]
Signature : 17/01/2023
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face. Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM, l'OPCI La Française Immo SR1, a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts.

BUREAUX



33000 BORDEAUX
Ravezies – Cours du Médoc

Il s'agit d'une opération de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) développée par Linkcity située dans le quartier Ravezies à Bordeaux, dans un secteur tertiaire reconnu. L'immeuble en construction bois est un bâtiment éco-responsable et bas carbone. Il développe une surface utile totale de 7 353 m² avec 61 emplacements de parkings en sous-sol et des espaces partagés (jardin, locaux vélos et déchets).
Le bâtiment est labélisé Breeam Very Good et est raccordé au réseau urbain qui comprend 80 % d'énergie renouvelable et avec un objectif E3C2 (RT2012 - 40 %).
La livraison est prévue en août 2024. L'actif est précommercialisé à 79 % à l'école ISG du groupe IONIS en vertu d'un bail de 9 ans fermes.

Surface : 7 353 m²
Montant de l'acquisition : 31 704 169 € AEM[1]
Signature : 25/01/2023
Détenu à 100% par Épargne Foncière.

BUREAUX



[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%)	1,67% (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.