



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## SITUATION AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018 - VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

### SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

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

#### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 06/11/1968  
N° de siren : 305 302 689 RCS Paris  
Terme statutaire : 31/12/2060  
Capital maximum statutaire : 555 000 003 €  
Visa AMF : SCPI n° 17-33 du 01/09/2017  
Société de gestion : La Française Real Estate Managers  
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007  
et AIFM en date du 24/06/2014  
Dépositaire : CACEIS Bank



### Chiffres clés (au 31/12/2018)

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Nombre d'associés              | 33 026          |
| Nombre de parts                | 2 814 554       |
| Capital social effectif        | 430 626 762 €   |
| Variation depuis le 01/01/2018 | + 22 513 950 €  |
| Capitalisation                 | 2 251 643 200 € |
| Prix de souscription*          | 810,00 €        |
| Valeur de retrait              | 749,25 €        |
| Valeur de réalisation**        | ND              |
| Valeur IFI 2019 préconisée**   | ND              |

#### Situation d'endettement

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation) | 20,00 % |
| Dettes et engagements au 31/12/2018                              | 17,94 % |

\* Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 72,9 € TTC.

\*\* Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### Marché des parts

La collecte d'Épargne Foncière s'est accélérée en cette fin d'année pour atteindre **42 millions d'euros au cours du 4<sup>e</sup> trimestre**, dont 11 millions ont permis d'assurer la contrepartie au nombre stable de parts en retrait et la fluidité de son marché.

Les ressources nouvelles s'élèvent à **30 millions d'euros** ; elles ont permis de financer les acquisitions décrites ci-contre.

|                                           |        |
|-------------------------------------------|--------|
| Nouvelles souscriptions                   | 37 973 |
| Souscriptions compensant les retraits     | 14 262 |
| Parts en attente de retrait au 31/12/2018 | -      |

#### Délai de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

#### Informations Conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance a été réuni le 18 décembre dernier. La présentation des acquisitions réalisées (cf. ci-contre) ainsi que celle des arbitrages ont permis d'apprécier l'évolution du patrimoine immobilier détenu par la SCPI qui se traduit par une progression de sa valeur de réalisation ; il a donc été majoré le prix de souscription de part à 810 euros en hausse de 1,25 % (tous les associés en ont été avisés au cours de ce mois de janvier). Il a été noté le niveau d'emprunt favorable à « l'effet de levier » autour de 18 % de la capitalisation conformément aux souhaits exprimés par les membres. L'évolution des taux d'occupation et le coût du contentieux ont été analysés ainsi que le marché des parts dont le cumul des souscriptions aura atteint 117 millions d'euros. Cet engouement de la part des investisseurs illustre les bonnes performances obtenues par Épargne Foncière avec un taux de rendement de 4,46 % en 2018 sur un prix de part de 800 euros.

### REVENUS DISTRIBUÉS

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Exercice 2018</b>                                  | <b>35,64 €</b> |
| - dont distribution des réserves                      | ND*            |
| <b>Taux de distribution sur valeur de marché 2018</b> | <b>4,46 %</b>  |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2018)       | 8,91 €         |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2018)        | 8,91 €         |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2018)        | 8,91 €         |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2019)        | 8,91 €         |
| - dont plus-value                                     | 4,68 €         |
| - dont produits financiers                            | -              |
| - après prélèvements sociaux                          | 8,91 €         |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux               | 8,91 €         |

| Variation du prix de part 2018 | TRI 5 ans | TRI 10 ans | TRI 15 ans |
|--------------------------------|-----------|------------|------------|
| 1,91 %                         | 4,60 %    | 7,87 %     | 8,48 %     |

\* Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Le résultat prévisionnel par part de l'année 2019, assez comparable à celui de 2018, permet de maintenir le niveau actuel de distribution de 8,91 euro trimestriel par part.

#### Commentaire de gestion

En 2018, la collecte nette d'Épargne Foncière s'élève à 117 millions d'euros et retrouve un niveau raisonnable, comparable à celui de 2016. Ces ressources nouvelles ont contribué au financement des 7 investissements réalisés en 2018 pour 212 millions d'euros, dont 4 réalisés sur ce 4<sup>e</sup> trimestre (voir ci-contre).

La politique d'investissement déployée depuis ces 3 dernières années a permis de porter le ratio d'endettement à près de 18 % au 31 décembre 2018, de doubler l'exposition Paris Intra-Muros pour dépasser 30 % du patrimoine ainsi que d'ouvrir la SCPI au marché européen à hauteur de 10 % du portefeuille.

L'arbitrage de 14 actifs pour près de 30 000 m<sup>2</sup> sur l'année, a permis de résorber plus de 3 500 m<sup>2</sup> vacants et de générer de fortes plus-values, qui ont alimenté vos distributions.

Sur le plan locatif, les bons résultats du 4<sup>e</sup> trimestre reflètent le bilan annuel de votre SCPI et permettent donc au taux d'occupation physique de s'afficher en hausse à 92,7 % ; il en est de même pour le taux d'occupation financier qui atteint 91 %.

Ce trimestre a été marqué par la prise d'effet de quatre baux significatifs : SATEC dans le Hub à Levallois-Perret (92), HILMER dans une boutique rue du Faubourg Saint-Antoine à Paris (75011), CAP GEMINI à Issy-les-Moulineaux (92) et ACTUAL GROUPE au 13<sup>e</sup> étage de la Tour Montparnasse (75015).

Comme annoncé dans notre courrier du mois de janvier, la société de gestion a pris la décision de modifier les conditions de souscription de la SCPI :

- Une augmentation de la valeur de part de 1,25 %, pour le porter à 810 euros ; effective depuis le 21 janvier 2019, en cohérence avec l'appréciation de la valorisation globale du portefeuille.

Ampère E+ – Courbevoie (92)



crédit photo : Laurent Kariv

Résidence gérée – Gif-sur-Yvette (91)



Quartier WEST – Essen – Allemagne



# ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

ÉPARGNE FONCIÈRE

## Principaux mouvements du trimestre

### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



| Type | Adresse                                                                        | Nature                | Surface relouée QP (m²) | QP SCPI (%) |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------|
| BUR  | La Coupole<br>100-104, bd Montparnasse - 75014 PARIS                           | Extension<br>Location | 899                     | 100 %       |
| BUR  | Le Hub - 4, place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET                      | Location              | 1 964                   | 40 %        |
| BUR  | 91-93, Fbg Saint-Antoine & 91-93, rue<br>du Fbg Saint-Antoine - 75011 PARIS    | Location              | 284                     | 100 %       |
| BUR  | Tour Montparnasse - 13 <sup>e</sup> étage<br>33, avenue du Maine - 75015 PARIS | Location              | 1 029                   | 100 %       |
| BUR  | 2, rue Maurice Mallet<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX                             | Location              | 2 433                   | 54 %        |

### LIBÉRATIONS



| Type | Adresse                                               | Surface libérée QP (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| COM  | 2, rue Maurice Mallet - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX     | 2 433                   | 54 %        |
| BUR  | Le Campus zone nord - 102, rue de Paris - 91300 MASSY | 777                     | 15 %        |
| BUR  | 25, rue François 1 <sup>er</sup> - 75008 PARIS        | 386                     | 100 %       |
| COM  | Le Colombo - 6, avenue Georges Pompidou - 31130 BALMA | 569                     | 50 %        |

### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



| Type | Adresse                                                                 | Surface vacante QP (m²) | QP SCPI (%) |
|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|
| BUR  | Front Office<br>12 à 16, rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 3 562                   | 35 %        |
| BUR  | 58 A, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS                           | 1 753                   | 100 %       |
| BUR  | Le Sadena<br>34-34 bis et 36, rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE   | 2 591                   | 60 %        |
| RES  | 24, boulevard du Château - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE                      | 3 723                   | 100 %       |

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement en direct

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

| Type | Adresse                                                                    | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Prix d'acquisition<br>AEM* HT | QP SCPI<br>(%) |
|------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| RESI | Ilôt A3 - ZAC du Moulon - 91190 GIF-SUR-YVETTE<br>(voir descriptif page 3) | 5 223 m²                      | 19 171 000 €                  | 100 %          |

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

### Investissement en France via la SCI LF Open

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

| Type | Adresse                                                                                      | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Apport en capital<br>de la SCPI | QP dans la<br>SCI (%) |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| BUR  | L'Open<br>27, rue Camille Desmoulins - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX<br>(voir descriptif page 3) | 9 381 m²                      | 19 810 000 €                    | 35 %                  |

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 35 % du capital de la SCI LF Open.

### Investissement en France via la SCI Energie +

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI Energie + :

| Type | Adresse                                                                              | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Apport en capital<br>de la SCPI | QP dans la<br>SCI (%) |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| BUR  | Ampère E+ - 16-40, rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE<br>(voir descriptif page 3) | 4 406 m²                      | 15 156 473 €                    | 30 %                  |

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 9,3 % du capital de la SCI Energie +.

### Investissement en Allemagne via la SCI LF Germany Retail

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'acquisition de parts de la SCI LF Germany Retail :

| Type | Adresse                                                                                 | Surface (m²)<br>de l'immeuble | Apport en capital<br>de la SCPI | QP dans la<br>SCI (%) |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| COM  | Quartier WEST - Altendorfer Strasse 220 - ESSEN - ALLEMAGNE<br>(voir descriptif page 4) | 11 776 m²                     | 12 993 880 €                    | 60 %                  |

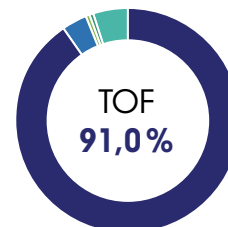
À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 14,52 % du capital de la SCI LF Germany Retail.

### Arbitrages

| Type | Adresse                                                                          | Surface (m²)<br>de l'immeuble | % de vacance<br>de l'actif | Prix de cession<br>hors droits | QP SCPI<br>(%) |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| BUR  | Parc de la Haute Borne - 2 à 6, avenue<br>de l'Horizon - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ | 7 116 m²                      | 3 %                        | 14 350 000 €                   | 100 %          |
| COM  | Les Hauts de Rieuville - 31 et 42, avenue<br>du Président Kennedy - 28110 DREUX  | 5 718 m²                      | 0 %                        | 1 300 000 €                    | 100 %          |
| BUR  | 49 quai Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                                   | 4 990 m²                      | 0 %                        | 35 000 000 €                   | 100 %          |
| ACT  | 3/7, allée des Érables - 69200 VENISSIEUX                                        | 1 263 m²                      | 100 %                      | 750 000 €                      | 100 %          |
| TERR | Avenue Jean Martouret<br>43120 MONISTROL-SUR-LOIRE                               | -                             | -                          | 29 400 €                       | 100 %          |

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2018



| LOCAUX OCCUPÉS | Taux d'Occupation Financier |
|----------------|-----------------------------|
| 91,0 %         | Taux d'Occupation Financier |
| 3,4 %          | Sous franchise              |
| LOCAUX VACANTS |                             |
| 0,4 %          | Sous promesse de vente      |
| 0,4 %          | Travaux en reconstruction   |
| 4,8 %          | En recherche de locataires  |

TOF au 30/09/2018

90,2 %

## TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2018

91,6 %

31/12/2018

92,7 %

## SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2018

Nombre d'immeubles  
en direct

221

Nombre d'immeubles  
via des SCI

68

Surface  
en exploitation

586 235 m²

Loyers encaissés  
au cours du trimestre

15 530 480 €

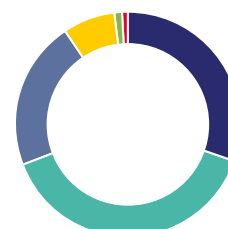
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

### RÉPARTITION SECTORIELLE



|         |                   |
|---------|-------------------|
| 77,16 % | Bureaux           |
| 18,74 % | Commerces         |
| 4,10 %  | Résidences gérées |

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



|         |               |
|---------|---------------|
| 30,53 % | Paris         |
| 38,72 % | Île-de-France |
| 21,52 % | Régions       |
| 7,50 %  | Allemagne     |
| 0,94 %  | Irlande       |
| 0,79 %  | Pays-Bas      |



# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE

**Ilôt A3**  
**ZAC du Moulon**  
**GIF-SUR-YVETTE (91)**

**5 223 m²**

Situé sur le plateau de Saclay, face à l'école Centrale Supélec Paris et l'ENS Cachan, cette résidence étudiante comprendra 188 logements. Elle disposera également d'une salle de fitness, d'une salle de petit-déjeuner, d'une laverie, d'un parking et d'un local vélos. La résidence vise la labélisation NF Habitat HQE Effinergie +. Elle sera louée à Sergic via un bail d'une durée ferme de 10 ans. Cette immeuble en VEFA sera livré en septembre 2019, pour la rentrée universitaire. Acquis pour 19,2 M€ AEM\*.



*Détenu à 100% par Épargne Foncière.*

**L'OPEN**  
**27, rue Camille Desmoulins**  
**ISSY-LES-MOULINEAUX (92)**

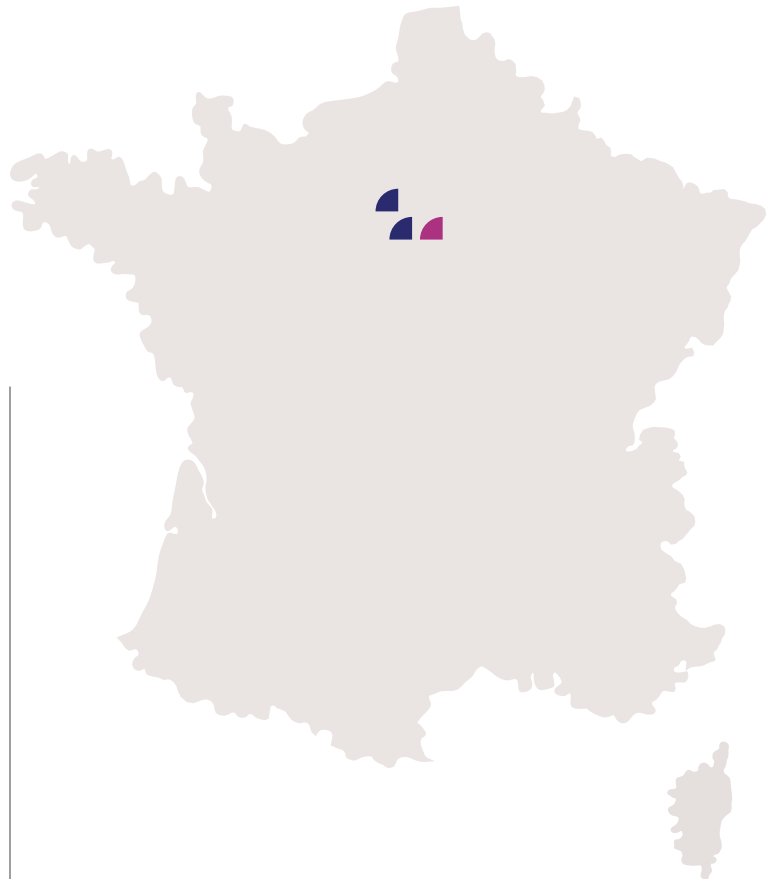
**9 381 m²**

Situé à l'entrée d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate de la gare RER - Issy / Val-de-Seine et de la future station « Issy-RER » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, cet immeuble développe une surface de bureaux de 9 381 m² sur 9 niveaux en superstructure et dispose de 204 emplacements de parkings en sous-sol. Conçu par le cabinet d'architectes Vigneron et livré en 1999, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2016 réalisée par Icade qui en a fait son siège. Il offre de nombreux services de qualité : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées. Intégralement loué à Icade dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Acquis pour 105,9 M€ AEM\*.



*Acquis par la SCI LF Open, dont le capital au 31/12/2018 est détenu par LF Grand Paris Patrimoine (35%), Épargne Foncière (35%), Multimobilier 2 (15%), Sélectinvest 1 (10%) et Eurofoncière 2 (5%).*

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



**AMPÈRE E+ - TRANCHE 1**  
**16-40, rue Henri Regnault**  
**COURBEVOIE (92)**

**4 406 m²**

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Cet actif développe une surface utile de 14 214 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Les SCPI de La Française ont acquis ce trimestre 31 % de cette SCI soit 4 407 m². Le solde sera acquis en 2019. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation et WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Loué à 91 %. Acquis pour 51,5 M€ AEM\*.



*Acquis par la SCI Énergie +, dont le capital au 31/12/2018 est détenu par LF Grand Paris Patrimoine (15,5%), Épargne Foncière (9,3%) et Sélectinvest 1 (6,2%).*



# L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN ALLEMAGNE



## **QUARTIERWEST Altendorfer Strasse 220 ESSEN - ALLEMAGNE**

**11 776 m<sup>2</sup>**

Situé dans la région urbaine d'Essen et jouxtant le siège du groupe Thyssen, ce retail park achevé fin 2018 développe une surface de 11 776 m<sup>2</sup>. L'ensemble est entièrement loué à 6 locataires avec des baux de longue durée. Le bâtiment s'élève sur deux niveaux comprenant des espaces de vente de 460 à 4 500 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, ainsi qu'un hôtel économique aux deux étages supérieurs. Acquis pour 33 M€ AEM\*.

### **COMMERCE**



*Acquis par la SCI LF Germany Retail dont le capital au 31/12/2018 est détenu par Épargne Foncière (14,52 %), LF Europimmo (50,55 %), Europimmo Market (20,31 %) et Multimobilier 2 (14,61 %).*

*\*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](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

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

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

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'ajoute 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.

Les contribuables y ayant intérêt 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 seront pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable dès le 1<sup>er</sup> 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.

## 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](http://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](mailto: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 |
|----------------------------------------------|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (Janv.-Fév.-Mars)  | Fin avril         |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (Avr.-Mai-Juin)     | Fin juillet       |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (Juill.-Août-Sept.) | Fin octobre       |
| 4 <sup>e</sup> 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.

|                                              |             |
|----------------------------------------------|-------------|
| 1 <sup>er</sup> semestre (Janvier à juin)    | Fin juillet |
| 2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à décembre) | Fin janvier |

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 assujéti 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 :

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

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

**Risques liés aux investissements à l'étranger** :

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

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

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

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

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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

## GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits

d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

## RESTRICTION US PERSON

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

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

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

<http://lfgrou.pe/uspersion>

## 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.

**RPGD / 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](mailto:dpo@la-francaise.com)

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

## LEXIQUE

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

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

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

**TAUX D'OCCUPATION** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

• **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

• **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

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

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

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

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

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