LF LES GRANDS PALAIS

Situation au 1er semestre 2025 / Validité 2e semestre 2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE

La SCPI LF Les Grands Palais est la première et seule SCPI viticole du marché ! Sa stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine viticole diversifié et à cibler des propriétés viticoles « haut de gamme » de différentes régions françaises afin de profiter de la diversité et de la qualité des terroirs nationaux. Les différentes propriétés viticoles sont louées par bail rural à long terme à des exploitants viticoles.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Date de création : 17 décembre 2018
N° de siren : 844 687 483 RCS PARIS
Capital maximum statutaire : 6 300 000,00 €
Terme statutaire : 16 décembre 2117
Visa AMF : SCPI n°19-30 en date du 29/11/2019
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et **AIFM** en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank

Chiffres clés (au 30/06/2025)

Nombre d'associés	**188**
Nombre de parts	**4 632**
Capital social effectif	**3 242 400 €**
Variation depuis le 01/01/2025	**+3 500 €**
Capitalisation	**5 164 680 €**
Prix de souscription (1)	**1 115,00 €**
Valeur de retrait	**1 025,80 €**
Valeur de reconstitution	**1 205,05 €**
Valeur de réalisation	**809,51 €**
Valeur IFI 2025 préconisée résidents français (2)	**974,26 €**
Valeur IFI 2025 préconisée non résidents (3)	**974,26 €**
Taux d'occupation financier	**100,0 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 107,04 € 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.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute de LF Les Grands Palais s'élève à 18 955 euros ce 1er semestre 2025.

Au 30 juin 2025, la capitalisation de LF Les Grands Palais a atteint **5,2 millions d'euros.**

Nouvelles souscriptions	5
Souscriptions compensant les retraits	12
Parts en attente de retrait au 30/06/2025	38

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.

Information assemblée générale

Les assemblées générales de votre SCPI se sont déroulées au siège de la société de gestion le 17 juin 2025. Le quorum a été atteint pour l'assemblée générale ordinaire (46,70 % des voix) et les résolutions adoptées à 100 % des votes exprimés. Sur 2e convocation le 3 juillet pour l'assemblée générale extraordinaire, les résolutions ont été adoptées autour de 52 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

Commentaire de gestion

Recouvrement des loyers

Les loyers encaissés au titre du premier semestre 2025 s'élèvent à 30 461 euros, contre 39 057 euros au premier semestre de l'année 2024. Cet écart s'explique par un défaut de paiement de la part de l'exploitant preneur des vignes situées à Pomerol.

Cet exploitant rencontrait déjà des difficultés pour le règlement du fermage du second semestre 2024, d'un montant de 9 197,63 euros. Après plusieurs relances restées infructueuses, nous avons été contraints de mandater un huissier de justice et d'engager une procédure de recouvrement.

Celle-ci a abouti favorablement et l'huissier nous a confirmé avoir obtenu le règlement intégral de la créance. Les fonds nous seront reversés fin juillet.

Quelques nouvelles de vos parcelles

À Hautvillers en Champagne, la saison culturale s'annonce exceptionnelle : le soleil rayonne sans excès, et la craie des sols, notamment sur la parcelle des Tahus, permet à la vigne de bien supporter la chaleur. Quelques pluies récentes ont redonné un coup de frais bienvenu. Peu de pression des maladies : seulement sept traitements à ce jour, avec des biocontrôles, sans cuivre, et un apport régulier d'algues de Norvège pour renforcer les vignes naturellement.

Du côté de Bordeaux et plus précisément à Saint-Estèphe, l'année culturale 2025 s'inscrit dans la lignée de 2022, avec une météo particulièrement sèche (72 % de déficit de pluie par rapport à la moyenne trentenaire) et un débourrement très précoce. L'état sanitaire des vignes reste excellent, mais la faible initiation florale observée en 2024 limite naturellement le nombre de grappes par pied cette année. À ce jour, les vignes sont au stade de fermeture de la grappe, et la véraison devrait débuter dès la semaine prochaine, annonçant des vendanges précoces sous les meilleurs auspices.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2024	
Distribution	8,04 €
- dont distribution des réserves	-
Distribution brute avec fiscalité	8,04 €
Taux de distribution (1)	0,72 %
Rendement global immobilier (2)	0,24 %

Variation du prix de part 2024	TRI 5 ans
0,00 %	1,22 %

La prochaine distribution de revenus sera réalisée en janvier 2026. 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).

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE SEMESTRE

La SCPI n'a enregistré aucun investissement et arbitrage ce semestre.

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2024	30/06/2025
100,0 %	**100,0 %**

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2025

Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
3	**0**
Surface en exploitation	**Loyers encaissés au cours du semestre**
5,2 ha	**30 461 €**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2025

TOF =
- **100,0 %** Locaux occupés
- **0,0 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,0 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,0 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0,0 %** Locaux vacants en recherche de locataire

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE

100,0 % Propriété agricole

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

80,0 % Bordelais
20,0 % Champagne

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.

Cher(e)s Associé(e)s,

Le deuxième trimestre 2025 s'achève dans un climat économique toujours incertain, où se mêlent attentisme prudent et recherche d'opportunités ciblées. À l'échelle mondiale comme en Europe, les perspectives de croissance restent fragiles, reflétant un ajustement progressif des économies à de nouvelles dynamiques de compétitivité dans un contexte de confiance encore à reconstruire.

En zone euro, les perspectives de croissance revues à la baisse en France et en Allemagne ainsi que le retour de l'inflation à des niveaux proches de la cible des 2 %, poussent la BCE à adopter une posture plus neutre. Les taux souverains devraient se stabiliser à leurs niveaux actuels. Même s'ils restent élevés, la consolidation des taux courts devrait redonner de l'attractivité à l'immobilier face aux stratégies d'investissements plus courts termes.

Dans ce contexte, le marché de l'investissement immobilier, toujours en quête de repères, peine à retrouver un véritable élan avec une reprise encore lente et progressive. Le premier semestre a enregistré **7,4 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise en France,** une hausse significative par rapport à une année 2024 à l'arrêt. Cette performance s'explique par un début d'année dynamique, suivi d'un second trimestre plus modéré, reflet de la prudence ambiante.

Du côté locatif, les incertitudes de croissance accentuent les tensions notamment sur l'immobilier tertiaire : recul de la demande, progression continue de l'offre immédiate et **hausse du taux de vacance des bureaux en Île-de-France, qui frôle désormais les 10 %.** Dans cet environnement, les loyers faciaux s'ajustent et les mesures d'accompagnement progressent.

Côté épargne immobilière, la collecte actuelle, essentiellement portée par les nouvelles SCPI, s'oriente vers un immobilier diversifié et européen qui offre des rendements facialement attractifs.

Les SCPI historiques, notamment celles axées sur les bureaux, continuent de faire face à un environnement de ressources contraintes, marqué par un marché secondaire encore présent et une collecte nette en retrait.

Dans ce contexte, **La Française REM privilégie une gestion rigoureuse, prudente et responsable.**

Concernant nos SCPI d'entreprises, le programme d'arbitrage ambitieux, de près de 500 millions d'euros, se déroule conformément aux prévisions. Nous restons cependant très attentifs sur ce 2e semestre pour maintenir le rythme des signatures dans un cadre législatif en cours d'évolution qui devra offrir aux acquéreurs une visibilité long terme. Ces ventes permettent de financer les travaux et les restructurations de vos immeubles, tout en limitant le recours au financement devenu peu adapté au contexte de taux actuel. Nous prévoyons également d'utiliser ces ressources pour **alimenter ou créer des fonds de remboursement encadrés et plafonnés, afin d'apporter une solution de liquidité à un plus grand nombre d'associés.**

Les expertises réalisées à mi-année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines de vos SCPI, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France. Au global, comme anticipé en début d'année, la valorisation du patrimoine des **SCPI enregistre un léger recul de 1,9 % au 30 juin, une évolution qui nous permet néanmoins de maintenir les prix de part inchangés** sur l'ensemble des fonds. Les résultats détaillés de cette campagne d'expertise ainsi que les évolutions des valeurs de réalisation de vos SCPI seront communiqués dans le prochain bulletin trimestriel à la suite de l'arrêté des comptes au 30 juin. Enfin, les montants des distributions annoncées en début d'année seront bien versés au titre de ce 2e trimestre pour les SCPI d'entreprise.

Concernant les SCPI résidentielles en phase d'exploitation, **nous vous confirmons le maintien des niveaux de distribution** à ceux observés l'an dernier. S'agissant des SCPI engagées dans des opérations d'arbitrage, l'activité demeure également en ligne avec celle de l'exercice précédent, tout en présentant des dynamiques contrastées selon les périodes

Les équipes de La Française Real Estate Managers sont plus que jamais mobilisées pour défendre vos intérêts. Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un bel été, ressourçant et serein.

Philippe DEPOUX, *Président La Française Real Estate Managers*

Sources : Immostat, CBRE, MBE et La Française.

ÉDITO

MODALITÉS DE DISPENSE DU PRÉLÈVEMENT FISCAL EFFECTUÉ À LA SOURCE

Le montant des acomptes de distribution inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de revenus financiers.

Conformément aux dispositions de l'administration fiscale, ces revenus financiers sont soumis à un prélèvement à la source obligatoire de 12,8 %.

Cette retenue constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Ainsi, les prélèvements retenus à la source en 2026 seront pris en compte pour le calcul de votre impôt au titre des revenus de 2026. Si cet acompte excède l'impôt dû, l'administration fiscale vous restituera l'excédent.

Toutefois, les associés peuvent être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % acquitté au titre de l'Impôt sur le Revenu sous certaines conditions de revenu :

- Pour les intérêts, si le revenu du foyer fiscal 2024 de référence était inférieur à 25 000 euros pour une personne seule ou 50 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).
- Pour les dividendes, si le revenu du foyer fiscal 2024 de référence était inférieur à 50 000 euros pour une personne seule ou 75 000 euros pour un couple (mariage ou PACS).

Ce formulaire doit nous être retourné avant le 30 novembre 2025 pour bénéficier de la dispense au titre des revenus financiers de l'exercice 2026.

» Soit par courrier via l'enveloppe T jointe à ce formulaire.
» Soit par email : fiscalite@la-francaise.com

Au-delà de cette date, votre demande ne pourra pas être prise en compte.

Le service client est à votre disposition par email : fiscalite@la-francaise.com ou par téléphone au 01 53 62 40 60.

Pour être dispensé de ce prélèvement, le formulaire joint à votre bordereau de distribution doit nous être retourné dûment rempli et signé avant le **30 novembre 2025.** Vous pouvez consulter le montant de votre revenu fiscal de référence sur l'avis d'imposition que vous recevrez en septembre 2025.

Quelle que soit l'option retenue, vos revenus financiers seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 % retenus à la source.

En vertu de la nouvelle réglementation européenne sur les marchés financiers, vous devez dorénavant renseigner votre numéro d'identification fiscal (NIF) disponible sur la déclaration pré-remplie d'impôt sur le revenu, ou sur l'avis d'impôt sur le revenu.

Si vous êtes assujettis à l'IS (impôt sur les sociétés) ou si vous résidez fiscalement à l'étranger, vos revenus financiers ne font l'objet d'aucun prélèvement à la source, ce formulaire ne doit donc pas nous être retourné.

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.