



# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2020 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2021

## 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 3 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 : 1 000 000 000 €  
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 31/12/2020)

Nombre d'associés	37 264
Nombre de parts	3 628 486
Capital social effectif	555 158 358 €
Variation depuis le 01/01/2020	+54 821 736 €
Capitalisation	3 000 757 922 €
Prix de souscription*	827,00 €
Valeur de retrait	764,98 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2020 préconisée**	ND

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30,00%/25,00%
Réel au 31/12/2020	21,33%/16,96%

\* Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 74,43 € TTC.

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

La société de gestion informe les associés ce jour d'une erreur matérielle figurant dans le projet de traité de fusion (qui n'en affecte pas la validité), en page 44 du dossier « Projet de fusion-absorption des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège, Eurofoncière 2 par la SCPI Épargne Foncière », dans le paragraphe « Rémunération de l'apport », qui leur a été transmis par courrier postal.

Les parités d'échange à retenir et correctement retranscrites sont celles indiquées dans ce même document :

- dans le rapport de la société de gestion, en page 7,
- dans les rapports du Commissaire aux comptes en pages 20, 24, 28 et 32,
- dans le projet de traité de fusion, au paragraphe « 2.2. Détermination de la Parité d'échange » en page 42,
- dans la première résolution de l'assemblée générale de chacune des SCPI, en pages 76, 79, 81 et 83.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte d'Épargne Foncière s'est accélérée en cette fin d'année pour atteindre **88,8 millions d'euros** ce 4<sup>e</sup> trimestre. La contrepartie au retrait de 19 552 parts représente 16,2 millions d'euros et donc 72,6 millions d'euros constituent les nouvelles ressources pour participer au financement des 3 investissements décrits ci-contre. Au 31 décembre 2020, Épargne Foncière capitalise **3 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	87 815
Souscriptions compensant les retraits	19 552
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	-

### Décali 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 s'est réuni le 16 décembre dernier en visio-conférence, compte tenu du contexte sanitaire.

C'est avec une grande tristesse que nous avons appris la disparition le 10 décembre dernier de Louis-Gaston Pelloux, fondateur de l'Épargne Foncière il y a plus de 50 ans. Surnommé « le Pape des SCPI », il restera un Grand Monsieur de l'industrie immobilière française. À sa famille et ses proches, nous avons adressé les plus sincères condoléances du Groupe La Française et témoigné de la reconnaissance du Conseil et des Associés d'Épargne Foncière. Le conseil a respecté une minute de silence en sa mémoire avant de dérouler l'ordre du jour.

Ses membres ont été informés des récents investissements réalisés en Ile-de-France et aux Pays-Bas, des derniers arbitrages signés, de l'évolution de l'activité locative et des contentieux. Un point particulier a été fait sur la politique de diversification du patrimoine, sur les encaissements locatifs du 4<sup>e</sup> trimestre et l'évolution favorable du recouvrement de ceux du trimestre précédent. Le conseil a ensuite marqué sa satisfaction en prenant connaissance de l'atterrissage des comptes 2020 et du budget 2021 qui permettent d'assurer le taux de distribution de 4,40 % pour l'année écoulée et, sous réserve de l'évolution de la situation sanitaire, de le maintenir pour 2021 alors que la valeur de réalisation reste stable et les réserves de la SCPI importantes.

La commission restreinte désignée pour étudier les modalités du projet de fusion absorption par Épargne Foncière des SCPI Multimobilier 2, Pierre Privilège et Eurofoncière 2 s'est tenue une dernière fois le 26 novembre 2020. La conclusion de ses travaux a été présentée à votre conseil qui a approuvé à l'unanimité les termes et conditions de la fusion.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2020</b>	<b>36,36 €</b>
- dont distribution des réserves	ND*
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2020</b>	<b>4,40 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2020)	9,09 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/07/2020)	6,06 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2020)	9,09 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/01/2021)	12,12 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	12,12 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	12,12 €

<b>Variation du prix de part 2020</b>	<b>TRI 5 ans</b>	<b>TRI 10 ans</b>	<b>TRI 15 ans</b>
2,10%	4,56%	5,25%	7,98%

\* 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.**

17/19, avenue Albert Einstein – Villeurbanne (69)



Le Patio – 35, rue Louis Guérin – Villeurbanne (69)



L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue à huis clos le 15 janvier dernier, présidée par la société de gestion et en présence d'un huissier de justice chargé d'en contrôler le bon déroulement. Avec un quorum de 51,10 %, elle a pu valablement délibérer et approuver les 7 résolutions inscrites à l'ordre du jour avec des majorités comprises entre 97,8 % et 98,7 %. La fusion absorption ainsi adoptée sur 1<sup>ère</sup> convocation, reste cependant soumise à l'obtention du visa de l'AMF, attendue pour mars prochain.

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, **7 à 15 associés** seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement, sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues (un minimum de 80 parts est requis, selon la 4<sup>e</sup> résolution approuvée en AGE de juin 2020), leurs références professionnelles et activités au cours des dernières années ainsi que le nombre et la nature des éventuels mandats détenus dans d'autres conseils de surveillance de SCPI, toutes sociétés de gestion confondues, avant le 31 mars 2021, à la société de gestion par courrier - La Française REM - Service juridique produits immobiliers - 128 bd Raspail, 75006 Paris, ou par courriel : conseildesurveillance@la-francaise.com**

### Commentaires de gestion

En 2020, dans un contexte économique et sanitaire très difficile, Épargne Foncière a enregistré une collecte nette de plus de 294 millions d'euros. Ces ressources nouvelles ont contribué à l'acquisition des 14 investissements réalisés sur l'année pour plus de 438 millions d'euros, dont 3 sur ce 4<sup>e</sup> trimestre (voir ci-contre).

En 2020, votre SCPI a poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 9 actifs pour un montant total de 36,5 millions d'euros, dont 4 sur ce dernier trimestre.

L'activité locative au 4<sup>e</sup> trimestre, bien que soutenue, affiche un solde négatif en raison de plusieurs congés dont Chauvin Arnoux qui libère plus de 2 000 m<sup>2</sup> rue Championnet à Paris (18<sup>e</sup>).

Le taux d'occupation physique est donc en léger retrait à 92,4 % (vs 92,6 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier est en baisse plus sensible à 89,1 % (vs 92,4 % au trimestre précédent). Ce taux a été principalement impacté par la régularisation du nouveau loyer de Castorama suite à une décision judiciaire, et par le volume des franchises accordées aux locataires en difficulté par le contexte sanitaire, notamment les commerces qui représentent 15 % du portefeuille de votre SCPI.

La confirmation de l'évolution favorable du taux de recouvrement des loyers, permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du précédent trimestre complété du mois non distribué au titre du 2<sup>e</sup> trimestre, soit **12,12 € par part**. Le taux de distribution 2020 d'Épargne Foncière atteint ainsi 4,40 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an et ce, malgré la survenance de la crise sanitaire.



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Le Capella - 84, rue de Villeneuve 92110 CLICHY-LA-GARENNE	Location	6 334	1 188	100 %
BUR	Le Colombo 6, av. Georges Pompidou - 31130 BALMA	Location	7 981	1 301	50 %
COM	51-55-57, rue Saint-Denis 75001 PARIS	Renouvellement	387	158	100 %
BUR	400, promenade des Anglais 06000 NICE	Location	10 554	513	30 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	190, rue Championnet 75018 PARIS	5 424	2 216	100 %
BUR	46-52, rue Albert 75013 PARIS	11 267	553	100 %
COM	89-93, boulevard Raspail 75006 PARIS	155	93	100 %
BUR	Ô Saône 4, quai des Étroits - 69005 LYON	10 325	329	100 %
BUR	7-9, rue de Montevideo 75016 PARIS	189	107	100 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
50 748 m<sup>2</sup>

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	190, rue Championnet 75018 PARIS	5 424	2 351	100 %
BUR	Plaine Espace 13-15, avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS	6 364	5 187	100 %
BUR	Le Swam Avenue le Corbusier - 59000 LILLE MÉTROPOLE	6 119	2 825	100 %
BUR	Le Print 6-bis et 8, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	1 811	100 %
BUR	Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 851	2 346	60 %

## 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 (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
BUR	17/19, avenue Albert Einstein - 69100 VILLEURBANNE (voir descriptif page 4)	14 712	67 561 000 €	100 %
BUR	Le Patio - 35, rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE (voir descriptif page 4)	12 760	58 833 464 €	60 %

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

### Investissement en Europe via la SCI LF Netherland Office

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	71 Anna Van Saksenlaan - LA HAYE - PAYS-BAS (voir descriptif page 4)	9 324	6 572 065 €

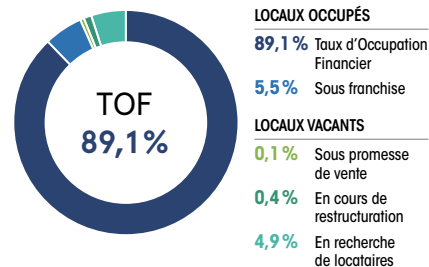
À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 30 % du capital de la SCI LF Netherland Office.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	19-21 rue Buat - 75013 PARIS	291	100 %	1 882 500 €	100 %
BUR	3-5, rue Broussais - 75014 PARIS	180	100 %	945 000 €	100 %
BUR	1-3, rue de la Durance - 75012 PARIS	99	100 %	765 000 €	100 %
COM	29, rue Nungesser et Coli - 86100 CHATELLERAULT	525	0 %	470 000 €	100 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2020



### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2020

92,6 %

31/12/2020

92,4 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2020

Nombre d'immeubles en direct

214

Nombre d'immeubles via des SCI

92

Surface en exploitation

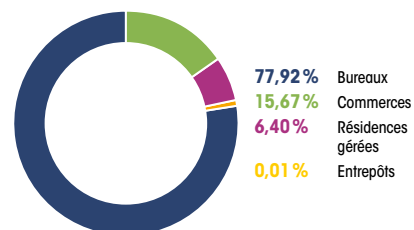
672 070 m<sup>2</sup>

Loyers encaissés au cours du trimestre

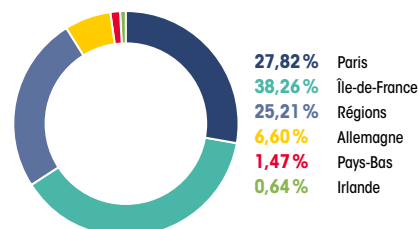
26 509 822 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e) associé(e),

Dans le contexte très particulier de la crise sanitaire, les équipes de La Française Real Estate Managers auront été mobilisées tout au long de l'année 2020. Elles auront su être très rapidement à l'écoute des locataires pour qui la crise a généré des difficultés économiques et de trésorerie. Elles auront accompagné ceux-ci au cas par cas afin de leur permettre de continuer leur activité dans les locaux des SCPI : parfois en accordant des étalements et des reports de loyers, parfois lorsque cela était pleinement justifié, des annulations partielles de loyers en contrepartie de la prolongation de la durée de baux.

Cette politique de gestion a porté ses fruits, puisque les loyers ont été très largement recouverts aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres, ce qui nous a permis de rétablir les niveaux de distribution sur les périodes correspondantes. Vous constaterez également dans les bulletins trimestriels qui suivent que la quasi-totalité des SCPI qui avait dû réduire leur distribution au 2<sup>e</sup> trimestre 2020 (versement juillet 2020) bénéficieront d'un complément de dividende au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2020 (versement fin janvier 2021) couvrant tout ou partie les dividendes non distribués en juillet 2020. Ainsi, avec une utilisation mesurée des réserves des SCPI, les performances de votre épargne ont été peu ou pas impactées en 2020 par cette situation sans précédent. La valeur d'expertise de vos investissements affiche également une bonne stabilité en cette fin d'année, et les prix des parts des SCPI seront en conséquence maintenus. Cette résistance repose principalement sur les bons taux d'occupation locative des patrimoines et la qualité financière des locataires.

En 2020 enfin, en marge de ces résultats satisfaisants, soulignons que les SCPI gérées par La Française ont maintenu un bon niveau de collecte de nouveaux capitaux, ce qui a permis à la société de gestion de concrétiser un plan d'investissement ambitieux de plus d'un milliard d'euros avec de nouvelles acquisitions qui sont venues renforcer la qualité et la performance de votre patrimoine.

L'année 2021 débute et cette crise sanitaire reste d'actualité. Les prochains trimestres exigeront une nouvelle fois l'implication et l'engagement de nos équipes pour accompagner nos locataires sur la voie de la reprise dans un contexte économique attendu adverse. Nous vous tiendrons régulièrement informés de la situation. Nous poursuivrons également nos efforts pour contribuer à la construction d'un monde plus écologique et plus inclusif à travers notre stratégie d'investissement plus que jamais responsable : c'est un engagement du Groupe La Française mais aussi une tendance incontournable de l'investissement de demain.

L'année 2021 débute également par l'approbation en première convocation d'un ambitieux projet de fusion-absorption autour d'Épargne Foncière. Les associés des SCPI Pierre Privilège, Multimmobilier 2, Eurofoncière 2 et Épargne Foncière se sont en effet exprimés favorablement sur ce regroupement, lors d'assemblées générales extraordinaires qui se sont tenues le 15 janvier 2021. Épargne Foncière devient donc la SCPI la plus importante du marché avec une capitalisation de plus 4,3 milliards d'euros. Ce nouvel ensemble a vocation à poursuivre sa dynamique commerciale et bénéficiera d'une visibilité et de capacités accrues sur le marché français voire sur les marchés européens.

Toutes les équipes La Française se joignent à moi pour vous souhaiter une belle année 2021 et vous remercier de votre confiance.

**Marc-Olivier Penin**

*Directeur Général La Française Real Estate Managers*

# ÉDITO





# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE EN FRANCE ET EN EUROPE

## 69100 VILLEURBANNE

17/19, avenue Albert Einstein

Il s'agit d'un ensemble immobilier, développé par Sogelym-Dixence, composé de 2 bâtiments dédiés à 2 locataires différents : Dalkia et CESI et dont les surfaces sont respectivement de 9 290 m<sup>2</sup> et 5 422 m<sup>2</sup>. Ces deux immeubles sont situés en face du campus universitaire de la Doua et de la station de tramway Croix Luizet. L'environnement direct attire de nombreuses entreprises nationales et internationales dans les domaines des technologies comme Solutec, Ubisoft ou encore le CNRS. La livraison des deux immeubles est prévue pour février et juin 2021.

**Surface : 14 712 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 67 561 000 € AEM\***

**Signature : 14/10/2020**

**Détenu à 100 % par Épargne Foncière.**



## 69100 VILLEURBANNE

Le Patio – 35, rue Louis Guérin

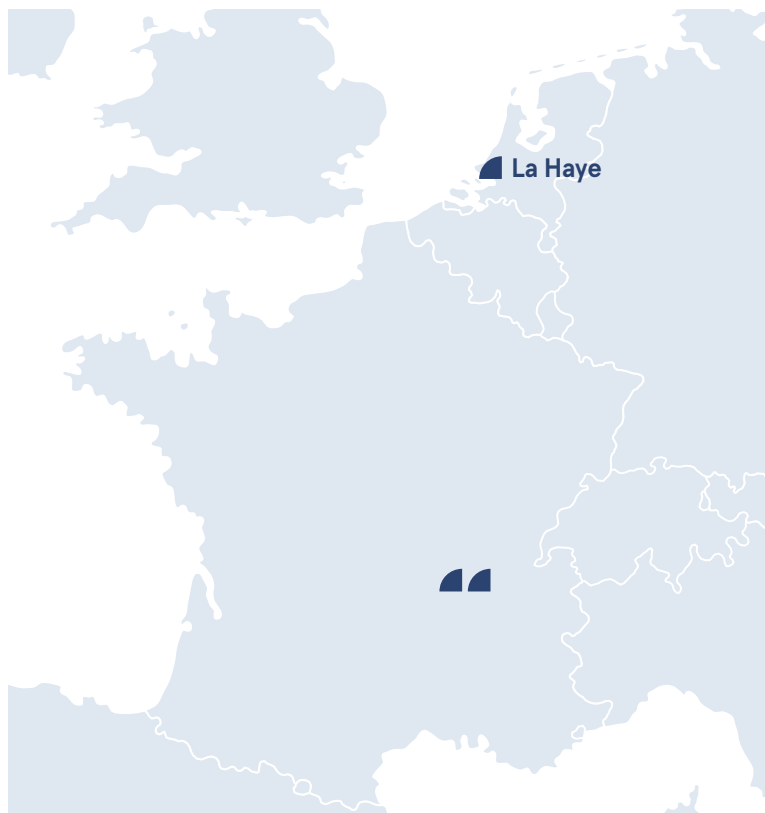
Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux entièrement restructuré à neuf par Covivio situé à Villeurbanne en limite du 6<sup>e</sup> arrondissement de Lyon à proximité du Parc de la Tête d'Or et à 500 m de la station de la ligne 1 du tramway « le Tonkin ». Cet ensemble immobilier développe 12 760 m<sup>2</sup> en R+6 avec 210 places de parkings. Les plateaux sont d'environ 2 500 m<sup>2</sup> mais sont divisibles jusqu'à 700 m<sup>2</sup> environ, ils sont traversants avec des vitrages toute hauteur.

**Surface : 12 760 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 58 833 464 € AEM\***

**Signature : 20/11/2020**

**Détenu à 60 % par Épargne Foncière, 20 % par Multimobilier 2, 15 % par Eurofoncière 2 et 5 % par Pierre Privilage.**



## LA HAYE – PAYS-BAS

71 Anna Van Saksenlaan

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à La Haye, dans le Beatrixkwartier qui attire de nombreux grands comptes et entreprises internationales. Il bénéficie d'une excellente desserte avec la gare Laan Van Noi à 5 minutes qui relie le quartier à la gare centrale en 5 minutes également. L'immeuble développe une surface de 9 324 m<sup>2</sup> et offre des prestations de qualité, divisé en deux par un grand atrium qui sert de hall d'accueil avec plusieurs passerelles. Récemment rénové, il offre des grands plateaux lumineux d'environ 1 600 m<sup>2</sup>. L'actif est loué intégralement à FMO (banque d'entreprenariat néerlandaise détenue à 51 % par l'État et à 42 % par des banques néerlandaises).

**Surface : 9 324 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 43 198 894 € AEM\***

**Signature : 22/12/2020**

**Acquis par la SCI LF Netherland Office dont le capital au 31/12/2020 est détenu par Épargne Foncière (30 %), Multimobilier 2 (20 %) et LF Europimmo (50 %).**



\* 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'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 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

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 :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements 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>

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

### 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.**



## AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion.

Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF : <https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/protéger-son-épargne/éviter-les-arnaques>

En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00.

Et en cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60.

L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noir : <https://www.amf-france.org/fr/espace-epargnants/protéger-son-épargne/listes-noires-et-mises-en-garde>

## 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.

**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.

Veillez 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 acomptes 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.