

# UFG-PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER MOSELLE

Situation au 1<sup>er</sup> semestre 2022 / Validité 2<sup>e</sup> semestre 2022

## SCPI À CAPITAL VARIABLE

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

**Durée** : 99 ans  
**Capital max. statutaire** : 12 350 000 €  
**Date de création** : 23/08/2007  
**Durée de placement conseillée** : 11 ans  
**Visa AMF** : SCPI n°13-33 du 20/09/2013  
**N° de siren** : 499 651 149 RCS Paris  
**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



### Chiffres clés (au 30/06/2022)

Nombre d'associés	<b>225</b>
Nombre de parts	<b>2 590</b>
Capital social	<b>12 302 500 €</b>
Variation depuis le 01/01/2021	-
Capitalisation	<b>12 950 000 €</b>
Valeur de réalisation	<b>4 818,62 €</b>
Valeur IFI 2021 préconisée	<b>4 559,47 €</b>
Taux d'occupation financier	<b>100,00 %</b>
Loyers encaissés	<b>328 925 €</b>

### Marché des parts

Lors de la confrontation du 23 mars dernier, 9 parts ont été échangées au prix de 3 146,85 euros payé par l'acquéreur. Lors de la confrontation du 22 juin dernier, 1 part a été échangée au prix de 3 378,42 euros payé par l'acquéreur. Nous vous rappelons que ce prix ne saurait être significatif de la valeur intrinsèque du patrimoine détenu, en raison de la nature fiscale de la SCPI dont les avantages ne se transmettent pas au nouveau porteur et dont la durée de détention des parts est un critère décisif. La valeur économique et patrimoniale des immeubles acquis et possédés par UFG Pierre & Vacances est plus proche de sa valeur de réalisation.

Date session	23/03/2022	22/06/2022
Acquéreur (prix payé)	3 146,85 €	3 378,42 €
Vendeur (prix d'exécution)	2 764,90 €	2 968,37 €
Nbre de parts échangées	9	1

#### • Les 5 prix les plus bas offerts à la vente au 30/06/2022

Prix	Nombre de parts demandées
3 230,00 €	19
3 264,50 €	20
3 990,00 €	10
4 230,00 €	7
4 400,00 €	20

#### • Les 5 prix les plus hauts proposés à l'achat au 30/06/2022

Prix	Nombre de parts demandées
1 000,00 €	10
-	-
-	-
-	-
-	-

Les prochaines confrontations trimestrielles sont fixées au 21/09/2022 et 21/12/2022.

Le mode d'emploi et les formulaires des ordres (achat et vente) sont disponibles sur notre site internet : <https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/> - onglet « documents »

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Information assemblée générale

Les assemblées générales de votre SCPI se sont déroulées au siège de la société de gestion le 20 juin 2022. En l'absence de quorum, les deux assemblées, sur 2<sup>e</sup> convocation le 4 juillet, ont adopté les résolutions à au moins 89 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet. Félicitations au 3 candidats élus au conseil de surveillance pour un mandat de 3 ans (dans l'ordre décroissant du nombre de voix) : Olivier Blicq, Alain Emirion et Jean-Yves David.

### Commentaires de gestion

La SCPI UFG-Pierre et Vacances Conseil Immobilier Moselle détient 45 cottages du Center Parc « Domaine des Trois Forêts ».

#### Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs

Le groupe a présenté le 31 mai dernier son chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022.

Après une très bonne saison estivale 2021 et un chiffre d'affaires en hausse de +113 % au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2021/2022 (vs. T1 2020/2021), la dynamique de croissance de l'activité se poursuit au 2<sup>e</sup> trimestre de l'exercice (+177 % par rapport au même trimestre de l'exercice précédent).

Au total, le chiffre d'affaires Groupe s'élève à 715,3 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> semestre, en croissance de 141% vs 2020/2021.

Le chiffre d'affaires hébergement s'élève à 457,0 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021/2022, représentant plus de 3,5 fois le chiffre d'affaires enregistré au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent. En comparaison avec le 1<sup>er</sup> semestre 2018/2019 (semestre de référence, non impacté par la pandémie), le Groupe enregistre un chiffre d'affaires hébergement supérieur de 7,5 % à celui d'avant crise, notamment poussé par une forte croissance du chiffre d'affaires des Center Parcs (+22,4 % sur le semestre, dont +11,1 % au 2<sup>e</sup> trimestre, essentiellement liée à une hausse du prix moyen de vente résultant de la montée en gamme des Domaines rénovés, et bénéficiant à l'ensemble des destinations). Les résidences Pierre et Vacances enregistrent une légère baisse de 3,4 % de leur chiffre d'affaires en partie liée à la baisse du stock commercialisable (non-renouvellement de certains baux sur des sites déficitaires). Enfin, le chiffre d'affaires d'Adagio progresse de 180 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2020/2021, mais encore en retrait de 20,4 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2018/2019.

Le Groupe enregistre 127,4 millions d'euros de chiffres d'affaires au titre de ses autres activités, provenant principalement des Sénioriales (31,3 millions d'euros), des différents projets immobiliers (promotions et rénovations pour 94,3 millions d'euros).

L'EBITDA ajusté s'établit à -8,8 millions d'euros, en forte progression par rapport à la perte enregistrée, dans un contexte de crise sanitaire, au 1<sup>er</sup> semestre 2020/2021 (-286,1 millions d'euros) et supérieur à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2019. Le Groupe bénéficie de la reprise dynamique de ses activités, avec un chiffre d'affaires en hausse de 418 millions d'euros par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice précédent. La perte nette du Groupe s'établit à -92,4 millions d'euros, en forte amélioration par rapport à la perte nette enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre 2020/2021 dans un contexte de poursuite de crise sanitaire (-342,0 millions d'euros), et en amélioration de 24 % par rapport au résultat net du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

#### Paiement des loyers

Le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a, à ce jour, repris le paiement de ses loyers et a réglé l'intégralité des loyers et charges exigibles correspondants aux deux premiers trimestres de l'année 2022.

#### Perspectives

Le 23 mai 2022, Center Parcs a ouvert les portes de son 1<sup>er</sup> domaine dans le sud-ouest, le 7<sup>e</sup> en France : Les Landes De Gascogne. Un domaine de 400 cottages au concept inédit. Situé à une centaine de kilomètres de Bordeaux, il offre une expérience ouverte sur les richesses du Lot-et-Garonne et de la Nouvelle-Aquitaine. Ce Domaine connaît d'ores et déjà un grand succès commercial avec un taux d'occupation à date à près de 90 % sur l'été. Compte tenu des réservations touristiques à date sur le 3<sup>e</sup> trimestre de l'exercice 2021/2022, le Groupe anticipe à ce jour, en comparaison avec le 3<sup>e</sup> trimestre 2018/2019 (avant-Covid), des performances toujours en hausse pour le pôle Center Parcs Europe, avec une croissance de l'activité qui pourrait être supérieure à celle enregistrée au 2<sup>e</sup> trimestre de l'exercice.

#### Restructuration du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs

Dans le cadre du processus d'adossément, le Groupe a conclu des accords fermes en date du 10 mars 2022 avec Alcentra, Fidera et Aftream, ainsi que divers créanciers bancaires.

Ces accords fermes répondent aux objectifs de préservation de l'intégrité du Groupe et d'atteinte d'une structure financière équilibrée en réduisant l'endettement du Groupe et en sécurisant les liquidités nécessaires pour lui permettre de déployer son plan stratégique Réinvention 2025. Les Opérations de Restructuration prévoient principalement :

- l'injection de 200 millions d'euros de fonds propres,
- la conversion en capital de près de 552 millions d'euros de dette non sécurisée,
- la mise en place d'une nouvelle gouvernance ; et
- l'externalisation du financement de l'activité immobilière grâce à la création d'une foncière dédiée ayant pour objet principal d'acquérir et de louer au Groupe de nouveaux sites.

Les Opérations de Restructuration doivent être réalisées d'ici le 16 septembre 2022 (sauf prolongement possible).

Les actionnaires du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs ont approuvé, en date du 4 juillet 2022, toutes les résolutions soumises et nécessaires à la mise en œuvre des opérations prévues par l'accord conclu le 10 mars 2022.

Notre gérant suit avec une acuité particulière la finalisation de cette restructuration capitalistique. Nous vous rappelons la stratégie de sortie de la SCPI UFG P&V déjà évoquée précédemment : la conclusion du nouveau bail en octobre 2020 pour une durée de long terme à des conditions locatives renégociées et améliorées permettra de valoriser au mieux les actifs. Dès que la situation capitalistique du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs sera stabilisée, la cession des cottages pourra être envisagée. Nous vous tiendrons informé dans les prochains bulletins semestriels notamment de l'évolution de la situation du Groupe Pierre et Vacances et de la levée de la suspension du processus de cession des lots dont le SCPI est propriétaire dans le Center Parc « Domaine des Trois Forêts ».

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2021	150,00 €
Prix de part	5 000,00 €
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) <sup>(1)</sup>	3,00 %
<b>Taux de distribution 2021 (méthode ASPIM)<sup>(2)</sup></b>	<b>3,00 %</b>
1 <sup>er</sup> semestre (versé le 28/07/2022)	100,50 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	100,50 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	100,50 €

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

<sup>(1)</sup> Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

<sup>(2)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

# 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 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 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).

**Compte 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.**

## 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 SCPI.

**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 rencontrés 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 rentrent 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 (NOUVELLE RÉGLEMENTATION ASPIM) :** est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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.