

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## SITUATION AU 2<sup>ND</sup> TRIMESTRE 2017 – VALIDITÉ 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017

### 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. Suite à l'absorption de la SCPI Multicommerce en 2012, Épargne Foncière, qui poursuit son développement, est l'une des SCPI les plus importantes du marché avec 1,9 milliard d'euros de capitalisation.

### ACTUALITÉS DE LA SCPI

#### 📍 Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce 2<sup>e</sup> trimestre de l'année 2017 volontairement plus limité à **56,3 millions d'euros** a permis le retrait de parts à hauteur de 8,1 millions d'euros. Les ressources nouvelles de 48,2 millions d'euros ont contribué au financement des 5 acquisitions ci-contre. La parfaite fluidité du marché des parts se traduit par l'absence de parts en attente de retrait au 30 juin 2017 et la SCPI **capitalise 1,9 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	61 438
Souscriptions compensant les retraits	10 343
Parts en attente de retrait au 30/06/2017	-

#### 📅 Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 6<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.

### CHIFFRES CLÉS

(au 30/06/2017)

Nombre d'associés	31 016
Nombre de parts	2 472 222
Capital social effectif	378 249 966 €
Variation depuis le 01/01/2017	+ 23 079 438 €
Capitalisation	1 940 694 270 €
Prix de souscription*	785,00 €
Valeur de retrait	726,12 €
Valeur de réalisation	730,90 €
Valeur ISF 2017 préconisée	726,12 €

\* Dont commission de souscription égale à 9% TTC, soit 70,65 € TTC.

### L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition de Aviso - Bâtiment C à Puteaux (92),  
15, rue Jean Jaurès

- À proximité immédiate du pôle tertiaire de La Défense
- 3 574 m<sup>2</sup> de bureaux
- Loués à 95% à 15 locataires
- Prix de revient d'acquisition de 21,0 M€
- Quote-part SCPI de 50%



#### 🗨️ Commentaire de gestion

L'activité locative de ce deuxième trimestre est très soutenue avec près de 19 000 m<sup>2</sup> de surfaces relouées qui n'ont pas compensé les 23 000 m<sup>2</sup> de surfaces libérées et livrées vacantes sur la période. Le départ de deux locataires du Front Office à Asnières-sur-Seine et celui d'un locataire du *Print* à Paris représentent ¼ des libérations qui n'ont cependant pas affecté le taux d'occupation financier en raison des indemnités perçues.

Ce deuxième trimestre a été marqué par 3 importantes prises à bail :

- 1 480 m<sup>2</sup> dans un immeuble à Toulouse en avril 2017 (QP 100 %) ;
- 1 738 m<sup>2</sup> dans la Tour Aviso à Puteaux (QP 60 %) ;
- 859 m<sup>2</sup> au 50, avenue des Champs Élysées à Paris (QP 100 %).

Le solde négatif de cette activité a été compensé par les 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants arbitrés sur le trimestre. Les taux d'occupation physique et financier restent donc stables avec respectivement 89,3% et 86,5%. La SCPI ayant bénéficié par ailleurs d'une sensible réduction des mesures ponctuelles d'accompagnement commercial (franchise de loyers) par rapport au trimestre précédent.

Le succès commercial d'Épargne Foncière est toujours au rendez-vous avec 48 millions de collecte nette qui lui ont permis de réaliser les 5 investissements détaillés ci-contre pour plus de 64 millions d'euros avec :

- l'acquisition en direct de l'immeuble Le Colombo à Balma en périphérie Est de Toulouse, loué à 100% à 6 locataires ;
- l'acquisition en direct du Bâtiment C de l'ensemble Aviso à Puteaux ;
- l'acquisition en direct d'un commerce à Saint-Denis ;
- la participation à l'acquisition, via la SCI LF Multi BBQ, d'un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill ;
- la participation à l'acquisition, via la SCI LF Orléans, d'un ensemble commercial, rue des Halles à Orléans.

#### 🗨️ Information assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 32,7% et sur 2<sup>e</sup> convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 94% des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont porté sur les diversifications du patrimoine en Allemagne et Amsterdam ainsi que sur l'évolution du taux d'occupation et des modalités de provisions pour gros travaux ; les mesures d'accompagnement concédées aux preneurs locataires demeurent un frein pour la croissance du résultat mais les modalités d'emprunt aux taux actuellement pratiqués assurent « un effet de levier » favorable au rendement des nouvelles opérations acquises. Enfin il a été, à nouveau, précisé que la constitution de SCI visant à mutualiser, plus particulièrement, les investissements germaniques n'engendrent aucune commission de gestion supplémentaire. Cette charge demeure incluse dans le forfait de gestion annuel évitant toute forme de doublon.

### REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2016</b>	<b>36,90 €</b>
- dont distribution des réserves	21,63%
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2016</b>	<b>4,70%</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2017)	8,91 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2017)	8,91 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,06 €
- après prélèvements sociaux	8,90 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,89 €

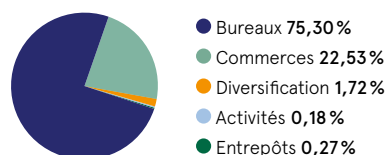
Variation du prix de part 2016	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
1,95%	4,65%	7,43%	8,66%

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.

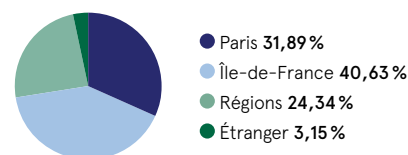
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

#### ● Répartition sectorielle



#### ● Répartition géographique



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, 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.lafraanaisegroup.com](http://www.lafraanaisegroup.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

# 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	QP SCPI (%)
BUR	50, avenue des Champs-Elysées 75008 PARIS	Location	1 711	859	100%
BUR	Tour Aviso - 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Extension	10 851	1 738	60%
BUR	Angle rue Roger Camboulives ZAC Basso Cambo - 31000 TOULOUSE	Location	2 571	1 480	100%
BUR	Nouvelle Vague - 3 à 9, mail Pablo Picasso 44000 NANTES	Extension	9 422	1 329	40%
BUR	11, rue du Perche - 75003 PARIS	Renégociation	302	302	100%
BUR	Atrium - 107-109, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	Location	16 812	4 880	10%

### Libérations

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
BUR	Le Print - 6-6bis, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	3 393	100%
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	5 799	35%
BUR	58, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	9 335	1 165	100%

## Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	Le Print - 6-6bis et 8, rue Firmin Gillot - 75015 PARIS	8 398	8 398	100%
BUR	62 à 72, rue de Villiers - 92300 LEVALLOIS-PERRET	3 734	3 734	100%
BUR	46-52, rue Albert - 75013 PARIS	10 935	4 979	100%
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	7 900	35%
BUR	58, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	9 335	2 584	100%

# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

## Investissement en direct

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI
BUR	Aviso - Bât. C - 15, rue Jean Jaurès - 92800 PUTEAUX - voir descriptif page 3	3 574	21 017 815 €	50%
BUR	Le Colombo - 6, avenue George Pompidou - 31130 BALMA - voir descriptif page 3	7 663	20 043 798 €	50%
COM	Villa Condroyer - 73, rue de la République - 93200 SAINT-DENIS - voir descriptif page 4	1 450	1 438 521 €	100%

\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

## Investissement en France via la SCI LF Multi BBQ

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
COM	Buffalo Grill - voir descriptif page 4	8 147	13 042 039 €	47%

## Investissement en France via la SCI LF Orléans

Les investissements déjà réalisés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

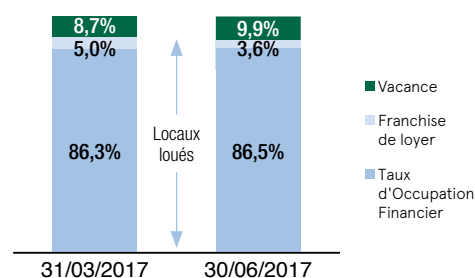
Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
COM	Ensemble commercial - rue des Halles - 45000 ORLÉANS - voir descriptif page 4	4 074	9 700 000 € *	40%

\* avant exercice du droit de préemption de la Mairie (cf. page 5).

## Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI
BUR	L'Horizon - 12-16, rue Gaétan Rondeau - 44000 NANTES	662	81%	450 000 €	100%
BUR	Le Mazarin - 6-12, avenue Maréchal Foch - 21000 DIJON	868	0%	1 100 000 €	100%
BUR	L'Atalante - 9, rue du Clos Courtel - 35000 RENNES	2 524	100%	1 835 285 €	100%
ACT	Parc de la Vatine - 3, rue Jacques Monod - 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	753	0%	630 000 €	100%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Taux d'occupation physique (TOP)

	31/03/2017	30/06/2017
Taux d'occupation Physique	89,3%	89,3%

## Situation locative au 30/06/2017

Nombre d'immeubles en direct	238
Nombre d'immeubles via des SCI	49
Surface en exploitation	544 898 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés au cours du trimestre	24 094 195 €
Évolution de la superficie vacante	-940 m <sup>2</sup>
Solde de l'activité locative	-3 484 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues vacantes	3 057 m <sup>2</sup>
Surfaces acquises vacantes	-513 m <sup>2</sup>
Solde vacant en fin de période	58 395 m <sup>2</sup>



## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 06/11/1968

N° de siren : 305 302 689 RCS Paris

Terme statutaire : 31/12/2060

Capital maximum statutaire : 555 000 003 €

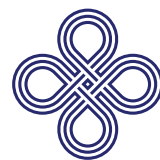
Visa AMF : SCPI n° 16-17 du 23/08/2016

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

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## BUREAUX

### Le Colombo - 6, av. George Pompidou 31130 Balma **7 663 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur de la ZAC Balma Gramont, à 5 kms à l'Est du centre-ville de Toulouse, l'ensemble immobilier construit en 2009, est composé de deux bâtiments d'une surface utile totale de 7 663 m<sup>2</sup> de bureaux. Acquis pour 20 M€ AEM\* et entièrement loué à 6 locataires, il génère un revenu annuel de 1,3 M€ HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière (50%) – LF Europimmo (50%)

## BUREAUX

### Aviso Bâtiment C 15, rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

**3 574 m<sup>2</sup>**

Situé à proximité du pôle tertiaire de la Défense, le bâtiment développe une surface utile de 3 574 m<sup>2</sup> sur 7 niveaux en superstructures. Acquis pour 21 M€ AEM\* et loué à 95% à 15 locataires, il génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière (50%) – Multimmobilier 2 (50%)



## BUREAUX

### Le Panoramique - 5, avenue de Verdun 94200 Ivry-sur-Seine **812 m<sup>2</sup>**

Située le long du boulevard périphérique, à hauteur de la Porte de Choisy, cette acquisition de 212 m<sup>2</sup> de bureaux et 600 m<sup>2</sup> d'activités vacants permet de reconstituer la pleine propriété de l'immeuble. Acquis pour 2 M€ AEM\*, le revenu annuel potentiel est de 130 K€ HT HC\*\*.

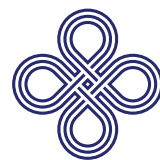
Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 à 100%



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## COMMERCES

### Portefeuille Buffalo Grill - France **8 147 m<sup>2</sup>**

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis ce trimestre un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m<sup>2</sup>. Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38 M€ AEM\*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30 % et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC\*\*.

Acquis par la SCI LF Multi BBQ, dont le capital de 9,32 M€ est détenu par : Crédit Mutuel Pierre 1 (15 %) - Sélectinvest 1 (11%) - Épargne Foncière (47%) - Multimmobilier 2 (18 %) - Pierre Privilage (6,5 %) - Eurofoncière 2 (2,5 %)



## COMMERCES

### Villa Condroyer - 73, rue de la République 93200 Saint-Denis **1 469 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur du centre-ville de Saint-Denis, sur l'artère commerçante principale, l'actif est constitué d'une surface commerciale de 1 469 m<sup>2</sup> répartie en RDC et sous-sol au pied d'un immeuble résidentiel dont la livraison est prévue fin 2018. Les locaux avaient été vendus à Altarea Cogedim en 2011 avec un engagement du promoteur à nous céder la partie commerciale de son projet à des conditions particulièrement avantageuses. Acquis pour 1,5 M€ AEM\*, il génère un revenu annuel potentiel de 314 400 € HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %



## COMMERCES

### Ensemble commercial Rue des Halles - 45000 Orléans **4 074 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur du centre-ville d'Orléans, proche des bords de Loire, cet ensemble immobilier représente 6 966 m<sup>2</sup> au prix de 23,1 M€ AEM\*. Il a été d'ores et déjà acté 4 074 m<sup>2</sup> pour 16,5 M€ AEM\*, sachant que pour le solde, la mairie envisage d'exercer son droit de préemption. Cet ensemble est loué à 96 % à 9 locataires dont Monoprix et génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Acquis par la SCI LF Orléans, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (40 %) - Multimmobilier 2 (40 %) - OPCI Opsis Patrimoine (20 %)



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

### 📍 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 résidants en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018).

## 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, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande à : La Francaise AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@lafrancaise-group.com](mailto:produitsnominatifs@lafrancaise-group.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 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 <a href="http://www.lafrancaise-group.com">www.lafrancaise-group.com</a> .
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" : <b>Les demandes de retrait</b> 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.

### 📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidants 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 15,5 %. 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 applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

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%	1,65%
22 <sup>e</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9%

### 📍 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 (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 <sup>er</sup> semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier



## 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. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) 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 **vente 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

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que 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://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

## 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.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

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 limité, de manière générale, en % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, tel que défini dans les statuts de la SCPI. Pour LF Europimmo et Europimmo Market il est limité en % de la valeur d'acquisition des actifs.
- **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 libérateur 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.