ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4e trimestre 2023 / Validité 1er trimestre 2024

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 la SCPI la plus importante du marché avec plus de 5 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 : 2 000 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 21-03 du 16 mars 2021
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 31/12/2023)

Nombre d'associés	**56 642**
Nombre de parts	**6 229 366**
Capital social effectif	**953 092 998 €**
Variation depuis le 01/01/2023	**+8 206 920 €**
Capitalisation	**5 201 520 610 €**
Prix de souscription (1)	**835,00 €**
Valeur de retrait	**772,38 €**
Valeur de réalisation (2)	**ND**
Valeur IFI 2024 préconisée résidents français (2)	**ND**
Valeur IFI 2024 préconisée non résidents (2)	**ND**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 31/12/2023	**21,31 % / 19,82 %**

(1) Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.
(2) Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Alphabet – Bois-Colombes (92)

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **9,6 millions d'euros** ce 4e trimestre 2023 dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 11 467 parts. Le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 365 592, dont 84 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, et représente 5,9 % du total des parts d'Épargne Foncière qui capitalise **5,2 milliards d'euros** au 31 décembre 2023.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	11 467
Parts en attente de retrait au 31/12/2023	365 592

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. En l'absence de quorum (45 % des voix contre 50 % requises), sur 2e convocation le 30 novembre 2023, les résolutions ont été adoptées à 99 % des votes exprimés. Votre SCPI est ainsi désormais dotée d'un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un environnement de collecte nette temporairement négative.

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 11 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 97 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

Grâce à sa capacité confirmée à délivrer un résultat satisfaisant de ses activités immobilières, l'atterrissage des comptes d'Épargne Foncière confirme son niveau de distribution pour le 4e trimestre avec un acompte de 9,18 euros par part. Sur la base du budget présenté pour 2024, le taux de distribution devrait légèrement s'améliorer.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part progresserait très légèrement par rapport à celle arrêtée en septembre 2023.

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), 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 2024, 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.

Commentaire de gestion

Épargne Foncière enregistre en 2023 un montant de collecte nette de 44,8 millions d'euros qui a été réalisée sur le premier semestre de l'année. La hausse brutale des taux d'intérêt, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres. Ces ressources nouvelles ont contribué à la réalisation sur 2023 de 13 acquisitions pour près de 359 millions d'euros, dont 4 sur ce 4e trimestre (voir pages 3, 5 et 6) et au financement de 4 restructurations en cours.

Votre SCPI a également poursuivi son plan d'arbitrage en cédant 16 actifs en 2023 soit plus de 26 000 m² pour un montant total de 49 millions d'euros, permettant de résorber 3 500 m² de locaux vacants et de dégager des plus-values qui ont permis de reconstituer les réserves de la SCPI.

L'activité locative au 4e trimestre, particulièrement soutenue, affiche cependant un solde négatif de 10 000 m² ; les nombreuses locations de petites surfaces n'ayant pas permis de compenser les grandes surfaces libérées notamment dans le Ô'Saône à Lyon (69), le Sadena à Villeurbanne (69) et le Nouvelle Vague à Nantes (44). Ces actifs suscitant de nombreuses marques d'intérêts, leur relocation devrait intervenir rapidement. Deux signatures ont d'ores et déjà été enregistrées début 2024 dans le Nouvelle Vague.

Le taux d'occupation physique s'établit ainsi à 88,9 % (vs. 89,7 % au trimestre précédent) et le taux d'occupation financier à 92,6 % (vs. 93,8 % au trimestre précédent) ; une baisse expliquée par le plein effet des départs de TomTom à Amsterdam et d'Airbus à Blagnac (31) et par la livraison du Wanna, 100 % vacant, à Boulogne-Billancourt (92).

Le faible volume de collecte brute enregistré sur l'ensemble des SCPI au second semestre, n'a pas permis de compenser les demandes de retrait qui se sont accélérées sur cette même période. Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l'AMF et approuvé en assemblée générale extraordinaire le 30 novembre dernier, vient compléter le dispositif du fonds de remboursement.

Les bons résultats de votre SCPI permettent de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **9,18 euros par part.** Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **36,72 euros.** Le taux de distribution 2023 (méthode ASPIM) d'Épargne Foncière atteint ainsi **4,43 %**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2023	
Distribution	36,72 €
- dont distribution des réserves	ND (3)
Distribution brute avec fiscalité	37,01 €
Taux de distribution (1)	4,43 %
Rendement global immobilier (2)	ND (3)

Distribution 2023	
1er trimestre (versé le 27/04/2023)	9,18 €
2e trimestre (versé le 28/07/2023)	9,18 €
3e trimestre (versé le 30/10/2023)	9,18 €
4e trimestre (versé le 30/01/2024)	9,18 €
- dont plus-value (4)	-
- dont produits financiers	0,78 €
- après prélèvements sociaux	9,05 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,95 €

Variation du prix de part 2023	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	3,90 %	5,08 %	7,32 %

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

(1) Méthode 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 souscription au 1er janvier de l'année N.
(2) Méthode ASPIM : Le rendement global est la somme :
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).
(3) Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.
(4) Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 4e trimestre 2023 / Validité 1er trimestre 2024

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ampère E+ *34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE*	Location	14 219	1 444	40,00 %
BUR	Business pole 2 *1047 route des Dolines - 06560 VALBONNE*	Location	3 906	1 314	100,00 %
BUR	Track *Oosterdoksstraat 114 - NL 1017 KE AMSTERDAM - PAYS-BAS*	Location	9 947	1 129	50,00 %
BUR	TwoTowers *Leipziger Straße 51 - DE 10117 BERLIN - ALLEMAGNE*	Extension	19 739	741	30,99 %
BUR	Ô'Saône *4 quai des Étroits - 69005 LYON*	Extension	10 325	714	100,00 %
BUR	Identity 2 *5A à 5E rue de Châtillon - 35000 RENNES*	Location	7 887	564	100,00 %
BUR	*37-39 rue Saint-Sébastien - 75011 PARIS*	Location	2 497	295	100,00 %
BUR	Domaine de Pelus Ilot D3 *19 avenue de Pythagore - 33700 MÉRIGNAC*	Location	1 113	1 113	100,00 %
BUR	Le Confluent *4 rue Eugène Renault - 94700 MAISONS- ALFORT*	Location	8 545	410	100,00 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Ô'Saône *4 quai des Étroits - 69005 LYON*	10 325	5 228	100,00 %
BUR	Le Sadena *34-34 bis et 36 rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE*	13 042	2 612	100,00 %
BUR	Nouvelle Vague *3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES*	9 422	2 026	100,00 %
BUR	Le Cinq *11 boulevard Alfred Daney - 33000 BORDEAUX*	4 436	1 424	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	1 759	47,00 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS
136 594 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Le Jazz *27-31 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	7 478	7 278	74,00 %
BUR	Galaxia *4 rue du Groupe d'Or - 31700 BLAGNAC*	15 414	15 414	100,00 %
BUR	Le Hub *4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET*	14 863	8 574	62,00 %
BUR	Tour Aviso *49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX*	10 848	4 872	100,00 %
BUR	Le Prisme *148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	10 358	5 409	74,00 %
BUR	Track *Oosterdoksstraat 114 - NL 1011 DK AMSTERDAM - PAYS-BAS*	9 947	8 818	50,00 %
BUR	Ô'Saône *4 quai des Étroits - 69005 LYON*	10 325	5 341	100,00 %
BUR	Plaine Espace *13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS*	6 364	4 138	100,00 %
BUR	Station SQY (ex Stephenson) *1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX*	19 331	9 008	47,00 %
BUR	Nouvelle Vague *3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES*	9 422	2 026	100,00 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	WE (ex Vectorial) *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	26 819	26 819	30,00 %
BUR	Lumicon *Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE*	30 270	30 270	30,98 %

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM(1) HT	QP SCPI (%)
COM	*3 place Masséna - 06000 NICE* (Voir descriptif page 5)	868	9 361 330 €	100,00 %

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

Investissement au Royaume-Uni via la SCI LF UK Office

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	*10 Ebury Bridge Road - LONDRES - ROYAUME-UNI* (Voir descriptif page 5)	5 815	12 599 105 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 19,81 % du capital de la SCI LF UK Office.

Investissement en France via la SCI LF Memphis

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

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Le Memphis - *111 avenue de France - 75013 PARIS* (Voir descriptif page 5)	7 208	25 494 000 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 25,00 % du capital de la SCI LF Memphis.

Investissement en France via l'OPPCI LF Immo Générations

Pour rappel, votre SCPI s'est engagée à hauteur de 10,45 millions d'euros dans l'OPPCI LF Immo Générations, soit 28,96 % du capital. Fin décembre 2023, 100 % de cet engagement a été appelé et l'OPPCI a réalisé ce trimestre une nouvelle acquisition à Bordeaux (33) décrite page 6.

Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
Terrain	*175-177 rue d'Aguesseau 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	0	0 %	60 000 €	100,00 %

3 place Masséna – Nice (06)

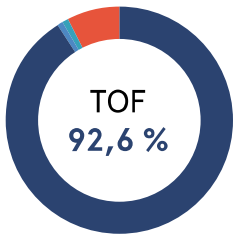
Le Memphis – Paris (75)

10 Ebury Bridge Road – Londres – Royaume-Uni

ENM – Bordeaux (33)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =
- 90,9 % Locaux occupés
- 0,9 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,8 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,0 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 7,4 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

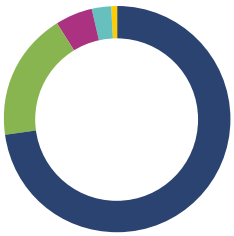
30/09/2023	31/12/2023
89,7 %	88,9 %

SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Nombre d'immeubles en direct 301	Nombre d'immeubles via des SCI 166
Surface en exploitation 1 228 492 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre 42 110 629 €

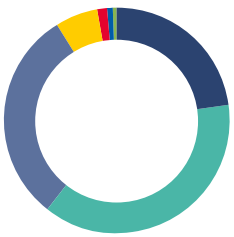
RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 72,87 % Bureaux
- 18,43 % Commerces
- 5,31 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 2,71 % Santé et éducation
- 0,68 % Logistique et locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 22,80 % Paris
- 38,00 % Île-de-France
- 30,54 % Régions
- 6,14 % Allemagne
- 1,32 % Pays-Bas
- 0,80 % Royaume-Uni
- 0,40 % Irlande

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.

ÉDITO

Cher(e)s associé(e)s,

2023, au revoir

Dans un contexte chahuté par les incertitudes des environnements financiers et géopolitiques, nous avons gardé notre cap et continué à gérer de manière active et prudente vos SCPI.
Le resserrement des politiques monétaires des banques centrales, pour combattre l'inflation, a provoqué une hausse brutale des taux financiers, qui, à son tour, a poussé à la hausse les taux de rendement de l'ensemble des classes d'actifs et notamment de l'immobilier. S'en est suivie une période d'attentisme de la part des investisseurs, qui a eu pour conséquence une chute significative des volumes investis en immobilier d'entreprise, en Europe et en France, le temps que les prix s'ajustent. Si toutes les typologies d'actifs ont affiché des valeurs en baisse, l'amplitude de la correction diffère selon les segments de marché. Ainsi les actifs de qualité situés dans les localisations centrales ont fait preuve de plus de résilience, tout comme l'immobilier de santé ou le résidentiel géré.
Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion de faire preuve de transparence en actualisant les valeurs immobilières à mi-année 2023. L'objectif de cette demande est d'assurer une bonne adéquation entre prix de souscription des parts des SCPI et sous-jacents immobiliers. Les équipes de La Française Real Estate Managers ont procédé à cette actualisation de valeurs pour l'ensemble des actifs de vos SCPI, en se projetant à fin d'année afin de vous assurer plus de visibilité.
Dans cet environnement adverse, l'approche systématiquement prudente de La Française Real Estate Managers dans la gestion de ses fonds, la fixation des prix de part ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entrainant pour un bon nombre de SCPI du marché des baisses de prix de part, les SCPI gérées par La Française, à l'exception de deux d'entre elles, ont maintenu inchangés leurs prix de part, à mi-année comme à fin d'année. Par ailleurs, notre gestion active et la proximité que nous entretenons avec nos locataires ont permis d'afficher des taux d'occupation stables autour de 90 %, des taux d'encaissement proches des 100% et des revenus locatifs en progression, portés par l'indexation.

De cette année si singulière pour l'immobilier d'entreprise, nous retiendrons que les SCPI gérées par La Française restent bien positionnées sur le marché et tiennent leurs engagements en délivrant des revenus réguliers à leurs porteurs de parts.

2024 : espoirs

Un rebond des marchés de l'investissement attendu en 2024

Le reflux des taux longs en fin d'année 2023 laisse présager une normalisation des marchés en 2024 avec une stabilisation des taux immobiliers et un retour à une prime de risque cohérente entre les classes d'actifs. Dans cet environnement, les immeubles loués à des locataires financièrement solides, devraient connaître une progression de leurs revenus locatifs portée par l'inflation et des marchés sous-offreurs sur certains segments dont la santé, le bureau dans les localisations centrales et la logistique.

Dans ce nouveau cycle, le rendement locatif deviendrait le principal moteur de la performance immobilière permettant à cette classe d'actifs de retrouver toute sa place dans une allocation globale de portefeuille.

Nos SCPI, dans les starting-blocks

Nous sommes confiants dans la capacité de La Française Real Estate Managers à saisir les opportunités d'investissements dans ce nouveau cycle. Notre gamme de produits bénéficie d'un socle solide d'actifs répondant aux évolutions de la demande des utilisateurs. Nos taux d'endettement sont maîtrisés. Notre politique d'investissement, très sélective, nous permettra d'investir sur des actifs aux rendements supérieurs qui viendront soutenir la performance des fonds, tant d'un point de vue distribution que valorisation. Pour ce faire, nous tablons sur le retour de la collecte ainsi que sur un plan de ventes ambitieux. Ce plan nous permettra également de compléter les solutions déjà déployées pour assurer la liquidité de vos fonds.

Toutes les équipes de La Française Real Estate Managers se joignent à moi pour vous remercier de votre confiance et vous souhaiter une belle année 2024

Philippe DEPOUX, *Président La Française Real Estate Managers*

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

06000 NICE
3 place Masséna

Situé en plein cœur de Nice, sur l'emblématique place Masséna, l'actif bénéficie d'un environnement commercial de premier plan ainsi que d'une excellente visibilité sur l'un des lieux les plus fréquentés de la ville. Il s'agit d'un local commercial avec un linéaire de façade de 14 mètres sous des coursives extérieures (galerie de circulation abritée en façade permettant d'accéder aux boutiques). L'actif développe 868 m² répartis sur un RdC avec mezzanine, un R+1 et un R-1 avec réserves. La surface pondérée s'établit à 482 m². L'ensemble est loué à l'enseigne Roche Bobois depuis la livraison de la cellule en mai 2023 avec une WALB[2] de 6 ans.

Surface : 868 m²
Montant de l'acquisition : 9 361 330 € AEM[1]
Signature : 05/10/2023
Détenu à 100 % par Épargne Foncière.

COMMERCES

LONDRES – ROYAUME-UNI
10 Ebury Bridge Road

Il s'agit d'un immeuble de bureaux construit en 1992 autour d'une cour intérieure végétalisée. Cet immeuble indépendant développe 5 815 m² en R+6 avec un RdC bas à usage de RIE (Restaurant d'Entreprise) et dispose de 3 places de parking et 20 emplacements pour vélo. Les plateaux, d'une hauteur sous plafond de près de 4 m offrent des prestations de qualité avec une bonne luminosité et des vues dégagées pour les étages supérieurs sur Londres.

Le bâtiment se trouve dans le quartier très prisé d'Abbots Manor, à proximité du Ranleigh Garden et de la gare Victoria, l'un des principaux nœuds de transport de Londres, qui accueille chaque année plus de 75 millions de passagers en provenance de toute la capitale et de la région du Sud-Est.

L'actif est loué à 100 % à ENI (multinationale italienne parmi les sept plus importantes sociétés pétrolières dans le monde) avec une WALB[2] de 14 ans.

Surface : 5 815 m²
Montant de l'acquisition : 67 488 354 € AEM[1]
Signature : 16/10/2023
Acquis par la SCI LF UK Office dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 80,19 % par LF Europimmo et à 19,81 % par Épargne Foncière.

BUREAUX

75013 PARIS
Le Memphis – 111 avenue de France

Il s'agit d'un immeuble mixte de 7 208 m² en R+8 comprenant 70 % de bureaux et 30 % de commerces, construit en 2004 et lourdement rénové en 2021 avec un investissement de 14,7 millions d'euros afin d'améliorer la performance énergétique de l'actif. L'immeuble est labellisé BREEAM Excellent et WiredScore Gold.

Celui-ci comporte 2 terrasses extérieures, un roof top de 400 m² et de nombreux services : un café, un espace de restauration, une conciergerie, un espace de « cool working », des garages à vélo et une salle de sport.

L'actif est loué à 100 % à 8 locataires, avec une WALB[2] moyenne de 8 ans.

Surface : 7 208 m²
Montant de l'acquisition : 140 487 472 € AEM[1]
Signature : 12/12/2023
Acquis par la SCI LF Memphis dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 25 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 25 % par Épargne Foncière et à 50 % par EDF Invest.

BUREAUX

[1] AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).
[2] Durée moyenne résiduelle des baux.

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

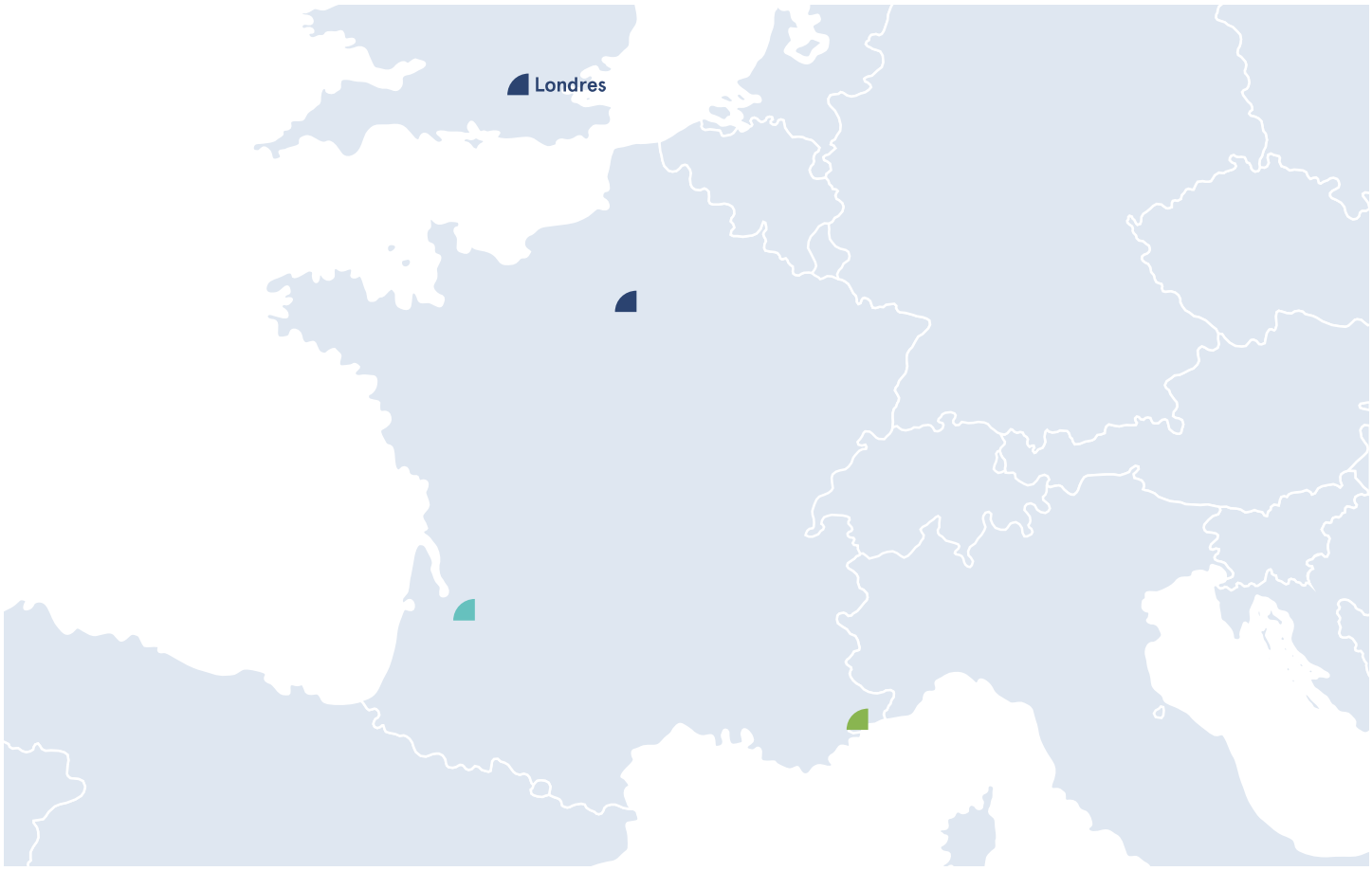
33000 BORDEAUX
ENM – boulevard Godard

L'actif loué à l'École Nationale de la Magistrature est localisé au sein du boulevard Godard, de la place Ravezies et de la place de l'Europe, et occupe donc une situation stratégique. En effet, le quartier Ravezies / Grand Parc connait depuis plusieurs années un fort développement en tant que quartier d'affaires, de formations supérieures (CESI, Innov.) et d'activités autour de la santé ou du médico-social.

L'actif est également proche du centre historique, accessible en moins de 25 minutes en transport (2,5 km), à 6 minutes de la Rocade en voiture et à 20 minutes en tram de la gare de Bordeaux.

L'actif sera 100 % loué à l'École Nationale de la Magistrature.

Surface : 1 935 m²
Montant de l'acquisition : 7 512 149 € AEM*
Signature : 21/12/2023
Acquis par l'OPPCI LF Immo Générations dont le capital au 31/12/2023 est détenu à 28,96 % par Épargne Foncière.



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

FISCALITÉ 2024

Les équipes du service client restent à votre disposition pour toutes vos questions :

Par téléphone
01 73 00 75 55

Par courrier électronique
fiscalite@la-francaise.com

Par courrier
La Française
Direction de la Clientèle
128, boulevard Raspail
75006 PARIS

AVEC VOTRE NOUVEL ESPACE :

- **Vous pouvez consulter à tout moment la situation de votre portefeuille, le détail des revenus perçus, les communications relatives à vos placements**
- **Vous pouvez utiliser notre outil d'assistance à la déclaration de revenus**
- **Vous êtes informé par e-mail dès qu'un document réglementaire est mis à disposition**

Vous trouverez ci-dessous les principales étapes du traitement de la fiscalité.

Planning prévisionnel sur les prochains mois

FÉVRIER 2024

- Arrêtés des comptes SCPI.
- Préparation des données fiscales.

MARS 2024

- Validation des données à transmettre à l'Administration fiscale, dès ouverture du site de déclaration fiscale en ligne.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés non-résidents.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux pour les associés personnes morales.

MI-AVRIL 2024

- Mise à disposition de l'outil d'assistance fiscale sur l'extranet.
- Mise à disposition et envoi des bordereaux fiscaux + notices fiscales (pour les SCPI de rendement et SCPI fiscales) aux associés.

Vous avez également la possibilité d'accéder à votre espace dédié extranet La Française, disponible à l'adresse suivante : https://client.la-francaise.com vous permettant d'accéder à un outil d'aide à la déclaration fiscale qui vous guidera dans votre déclaration dès l'ouverture du site des impôts.

POUR CRÉER UN ESPACE EXTRANET, RIEN DE PLUS SIMPLE...

ÉTAPE 1

Identifiez-vous

Saisissez l'url suivante dans la barre de navigation de votre explorateur :
https://lfgrou.pe/digital

Renseignez votre référence client (présente sur votre bordereau de distribution) ainsi que votre adresse e-mail et votre numéro de téléphone mobile.

ÉTAPE 2

Activation de votre espace dédié

Après validation de votre demande, vous recevrez un e-mail avec un lien vous donnant accès à une page Internet.

Sur cette page, saisissez le code SMS envoyé sur le numéro de téléphone mobile que vous aurez préalablement renseigné.

Lors de cette saisie, respectez scrupuleusement les minuscules et majuscules, puis validez.

ÉTAPE 3

Encore quelques secondes et vous y êtes...

Les « conditions générales d'utilisation » s'affichent sur votre écran.

Prenez-en connaissance puis validez.

Après validation, vous accédez à une page Internet sur laquelle vous êtes invité à saisir votre mot de passe personnel pour découvrir votre espace dédié.

Mémorisez votre mot de passe personnel nécessaire à vos futures consultations.

À noter : *pour faciliter vos prochaines connexions, vous recevrez un e-mail avec votre « identifiant » et le lien d'accès à votre Extranet.* ***Ces informations sont à conserver.***

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI.
Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

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

Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.
Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %.
Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1er janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non-libératoire pour la majorité des contribuables.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :
- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujetti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).
Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.
Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

TAUX D'ABATTEMENT		
Durée de détention	**Impôt sur le revenu**	**Prélèvements sociaux**
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6e à la 21e année	6 % (96 %)	1,65 % (26,4 %)
22e année	4 % (4 %)	1,6 % (1,6 %)
De la 23e à la 30e année	-	9 % (72,0 %)
Total	**(100 %)**	**(100 %)**

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des bulletins de souscription est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique Collecte et marché des parts de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values…) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

TRIMESTRES/SEMESTRES	DATE DE VERSEMENT
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

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

1er semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé retrait/souscription :
Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.
- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

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

Risques liés à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SPCI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

Risques liés aux investissements à l'étranger : pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

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

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

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

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

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

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, …) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet **https://www.lfgrou.pe/clients** (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien **http://lfgrou.pe/digital** et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128 boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

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

LEXIQUE

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

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

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

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

- **En fonction des loyers : il s'agit du taux d'occupation financier (TOF),** l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
  - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location ;
  - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.
- **En fonction des surfaces : il s'agit du taux d'occupation physique (TOP).** Il se détermine par la division :
  - de la surface cumulée des locaux occupés ;
  - par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION (NOUVELLE RECOMMANDATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

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

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

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

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