

# ÉPARGNE FONCIÈRE

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2023

## 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 30/06/2023)

Nombre d'associés	55 815
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 <sup>(1)</sup>	835,00 €
Valeur de retrait	772,38 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	776,04 €
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	734,46 €
Valeur IFI 2023 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	676,20 €

### Situation d'endettement

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

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 30/06/2023	19,26 % / 18,17 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9 % TTC, soit 75,15 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

21 boulevard de la Marquette – Toulouse (31)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute d'Épargne Foncière s'élève à **50,5 millions d'euros** ce 2<sup>e</sup> trimestre 2023 dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 60 436 parts majoritairement effectués par des institutionnels.

Au 30 juin 2023, Épargne Foncière capitalise **5,2 milliards d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	60 436
Parts en attente de retrait au 30/06/2023	-

### Décalé de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

### Information assemblées générales

Les assemblées générales de votre SCPI se sont tenues le 27 juin 2023. Le quorum a été atteint pour l'assemblée générale ordinaire (43,25 % des voix) et sur 2<sup>e</sup> convocation le 7 juillet pour l'assemblée générale extraordinaire. Les résolutions ont été adoptées entre 74 et 77 % des votes exprimés. Vous en trouverez le détail dans votre espace extranet.

### Commentaire de gestion

Sur ce deuxième trimestre 2023, votre SCPI enregistre une collecte brute de 50,5 millions d'euros, qui a permis de traiter 60 436 parts en attente de retrait. L'augmentation constatée des demandes de retrait n'émane que des institutionnels ; celles des particuliers restant stables.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	36,54 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) <sup>(1)</sup>	4,38 %
- dont distributions des réserves	13,27 %
Distribution brute avec fiscalité	38,39 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) <sup>(2)</sup>	4,64 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) <sup>(3)</sup>	3,15 %

L'importante collecte nette d'Épargne Foncière, réalisée les trimestres précédents, a permis à votre SCPI de concrétiser 5 nouveaux investissements pour 171 millions d'euros. (voir détails en page suivante et pages 3 à 5).

Ce trimestre a été marqué par la livraison d'un actif acquis en VEFA en 2022. Cet immeuble de bureaux, l'Alphabet, est situé à Bois-Colombes (92) sur une des zones stratégiques en lien avec le Grand Paris. Il est signé Wilmotte & Associés et développe plus de 20 000 m<sup>2</sup> (QP 27 %) de bureaux et services répondant aux nouveaux usages et attentes des locataires. Il est entièrement loué.

Votre SCPI a également poursuivi la modernisation de son patrimoine en cédant 2 actifs non stratégiques pour plus de 7 500 m<sup>2</sup>, le tout pour 7,5 millions d'euros hors droits.

L'activité locative est restée très soutenue ce trimestre avec des locations qui ont plus que compensé les libérations. Les principales transactions concernent le Gavroche à Paris (18<sup>e</sup>) avec la signature de 3 baux avec notre prestataire Hiptown, leader des bureaux opérés.

L'ensemble de ces mouvements a permis à votre SCPI de résorber près de 5 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants. Le taux d'occupation physique est donc en progression à 91,4 % (vs. 90,8 % au trimestre précédent). Le taux d'occupation financier enregistre également une progression à 94,4 % sous l'effet de la livraison et des acquisitions louées qui ont généré de nouveaux revenus pour Épargne Foncière.

À noter que l'immeuble Lumicon à Stuttgart, libéré fin 2022 par Porsche et qui bénéficie d'une indemnité compensatrice de loyer jusque fin 2024, va faire l'objet d'une restructuration importante avant sa commercialisation. Les travaux ont d'ores et déjà commencé et se termineront au second semestre 2024.

Les bons résultats de votre SCPI devraient permettre de maintenir le niveau de distribution annuelle initialement prévu correspondant à **un acompte trimestriel de 9,18 euros par part**.

Distribution 2023	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	9,18 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)	9,18 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	0,42 €
- après prélèvements sociaux	9,11 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	9,05 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
+0,97 %	4,30 %	5,13 %	6,80 %

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

<sup>(1)</sup> Le TDVM 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) ;  
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

<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 souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Nouvelle réglementation 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 (NN-1).



Étoile du Rhin – Strasbourg (67)



Ravezies – Bordeaux (33)

## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Axialis 1 et 2</b> 276 / 275 avenue du Pdt Wilson - 93200 LA PLAINE-SAINT-DENIS	Maintien	24 324	13 507	28,00 %
BUR	<b>Le Gavroche</b> 190 rue Championnet - 75018 PARIS	Location	5 328	5 328	100,00 %
BUR	<b>Nouvelle Vague</b> 3 à 9 mail Pablo Picasso - 44000 NANTES	Renouvellement	9 422	4 285	100,00 %
BUR	<b>Le Sadena</b> 34-34 bis et 36 Rue Antoine Primat - 69100 VILLEURBANNE	Location Report congé	13 042	4 807	100,00 %
BUR	<b>46-52 rue Albert</b> 75013 PARIS	Location	11 267	747	100,00 %
BUR	<b>50 avenue des Champs-Élysées</b> 75008 PARIS	Location	1 711	364	100,00 %
BUR	<b>Le Capella</b> 84 rue Villeneuve - 92110 CLICHY-LA-GARENNE	Renouvellement	6 334	1 109	100,00 %
BUR	<b>La Condamine</b> 73-75 rue la Condamine - 75017 PARIS	Maintien	4 482	4 482	25,00 %
BUR	<b>Ampère E+</b> 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	Extension	14 219	492	39,30 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Le Hub</b> 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	7 966	62,00 %
BUR	<b>Tour Aviso - Bât. A</b> 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	1 763	100,00 %
BUR	<b>50 avenue des Champs-Élysées</b> 75008 PARIS	1 711	775	100,00 %
BUR	<b>Business Pôle 2</b> 1047 route des Dalines - 06560 VALBONNE	3 906	1 314	100,00 %
BUR	<b>Parc Héliopolis - Bât. B5</b> 1109-1111 avenue Jacques Cartier - 44800 SAINT-HERBLAIN	1 124	1 124	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>Le Jazz</b> 27-31 cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	7 478	7 278	74,00 %
BUR	<b>Le Hub</b> 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS-PERRET	14 863	8 077	62,00 %
BUR	<b>Tour Aviso - Bât. A</b> 49-51 quai de Dion Bouton - 92800 PUTEAUX	10 848	4 867	100,00 %
BUR	<b>Le Prisme</b> 148-152 route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	10 358	5 105	74,00 %
BUR	<b>Ampère E+</b> 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 383	39,30 %
BUR	<b>14 avenue des Olympiades</b> 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	4 490	4 490	100,00 %
BUR	<b>Plaine Espace</b> 13-15 avenue de la Métallurgie - 93200 SAINT-DENIS	6 364	4 138	100,00 %
BUR	<b>Le Stephenson</b> 1 rue George Stephenson - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	19 331	9 009	47,00 %
BUR	<b>Basalt</b> 57 et 57 bis rue de Saint-Cyr - 69009 LYON	9 508	3 130	100,00 %
BUR	<b>50 avenue des Champs-Élysées</b> 75008 PARIS	1 711	906	100,00 %

#### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	<b>WE (ex Vectorial)</b> 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	30,00 %
BUR	<b>Lumicon</b> Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	30,98 %
BUR	<b>Wanna</b> 45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	6 267	5 951	15,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

### Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup> HT	QP SCPI (%)
COM	26 Ter boulevard Camille Flammarion - 13001 MARSEILLE (Voir descriptif page 4)	3 239	13 057 027 €	100,00 %
BUR	Link-It 18 rue du Docteur Calmette - 92110 CLICHY (Voir descriptif page 4)	6 787	59 189 601 €	100,00 %
COM	Le Pavillon 5 rue Saint-Eleuthère - 75018 PARIS (Voir descriptif page 4)	863	18 790 700 €	100,00 %

<sup>(1)</sup> AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).

### Investissement en France via la SCI LF Hyde Park

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

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
SANTÉ	Portefeuille Hyde Park (Voir descriptif page 5)	29 054	47 774 200 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 65 % du capital de la SCI LF Hyde Park.

### Investissement en France via l'OPPCI LF Immo Tourisme

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPPCI LF Immo Tourisme qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Montant de la participation
HOT	Hôtel Ruby Boulevard des Dames - 13001 MARSEILLE (Voir descriptif page 5)	8 777	2 009 684 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Épargne Foncière détient 26,90 % du capital de l'OPPCI LF Immo Tourisme.

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Bâtiment D3 Avenue du professeur J. Rouxel 44470 CARGUEFOU	1 374	100 %	1 016 436 €	100,00 %
COM	Conforama Rue Joseph André 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES	6 174	0 %	6 500 000 €	100,00 %



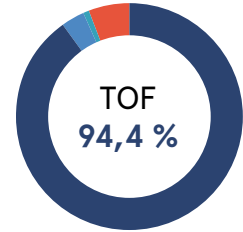
Le Pavillon – Paris (75)



Link-It – Clichy (92)

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2023



TOF =

90,0 %	Locaux occupés
3,4 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
1,0 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
5,6 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2023

90,8 %

30/06/2023

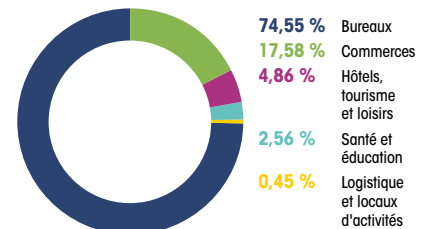
91,4 %

### SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2023

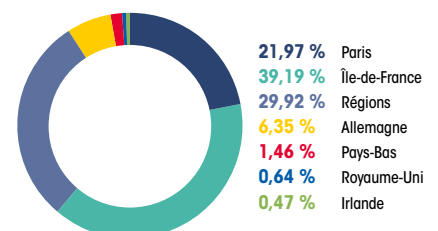
Nombre d'immeubles en direct	305	Nombre d'immeubles via des SCI	164
Surface en exploitation	1 231 488 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés au cours du trimestre	38 373 743 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 13001 MARSEILLE

### Carrefour Market

#### 26 Ter boulevard Camille Flammarion

Il s'agit d'un supermarché livré en 2019, situé dans le centre-ville de Marseille, à 650 m de la Gare Saint-Charles dans le 1<sup>er</sup> arrondissement à 450 m de l'arrêt de tramway Nationale. Dans un environnement résidentiel, il bénéficie d'une visibilité exceptionnelle avec 60 m linéaire de façade.

L'actif développe une surface de 3 239 m<sup>2</sup> dont 2 835 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il comporte également 140 emplacements de parking en sous-sol dont 40 sont loués à l'enseigne Basic Fit, adjacente.

L'actif est entièrement loué à Carrefour dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans.

**Surface : 3 239 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 13 057 027 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 17/05/2023**

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

#### COMMERCES



## 75018 PARIS

### Le Pavillon – 5 rue Saint-Éleuthère

Un commerce bénéficiant d'une localisation exceptionnelle au sein du quartier de la butte Montmartre, au pied de la basilique du Sacré-Cœur et à proximité immédiate du funiculaire. Ce quartier accueille 11 millions de visiteurs chaque année.

L'ensemble développe 863 m<sup>2</sup> (dont 100 m<sup>2</sup> de terrasses) répartis sur quatre niveaux. Érigé dans les années 1900 à l'occasion de l'exposition universelle, la partie haute (Cœur Sacré) de cet ensemble immobilier a fait l'objet d'une lourde rénovation en 2021.

L'actif est loué à un restaurant/espace événementiel et un pub, avec une WALB pondérée de 4,5 ans.

**Surface : 863 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 18 790 700 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 20/06/2023**

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

#### COMMERCES



## 92110 CLICHY

### Link-It – 18 rue du Docteur Calmette

Un immeuble de bureau neuf livré en mai 2023 en R+8 et deux niveaux de sous-sol, situé à Clichy, mitoyen au siège mondial de l'Oréal, à proximité du hub de transports Porte de Clichy et au sein d'un environnement principalement tertiaire. Ce secteur accueille également de nombreuses grandes entreprises telles que BIC, Oddo ou encore Amazon mais aussi le tribunal judiciaire de Paris.

L'actif développe une surface de 6 787 m<sup>2</sup>. Il est conçu autour de plateaux divisibles en deux ou trois unités et possède de nombreux services : conciergerie virtuelle, services connectés, RIE, douches, terrasses et espaces de relaxation. L'immeuble possède 58 emplacements de stationnement voiture, 19 emplacements de stationnements deux roues et 2 locaux vélos.

L'ensemble est entièrement loué à L'Oréal avec une WALB financière de 4 ans.

**Surface : 6 787 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 59 189 601 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 23/05/2023**

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

#### BUREAUX



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## 13001 MARSEILLE

### Le Ruby Hôtel – boulevard des Dames

L'actif est un ancien immeuble de bureaux qui fait l'objet d'une restructuration lourde par BNP Promotion pour le transformer en hôtel. L'immeuble est très bien situé, en plein cœur du quartier Euroméditerranée (une des plus grandes opérations de renouvellement urbain en France), le nouveau poumon économique et touristique de la Cité phocéenne.

L'actif se composera d'un hôtel occupant 86% des surfaces utiles et de deux lots complémentaires : un espace de coworking et une pharmacie. Un BEFA de 12 ans fermes a été signé avec le groupe Ruby qui exploitera l'hôtel. Ce groupe est connu pour son offre haut de gamme et détient aujourd'hui 30 hôtels et 7 espaces de coworking dans le monde.

La livraison est actuellement prévue pour la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

**Surface : 8 777 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 53 216 841 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 23/06/2023**

**Acquis par l'OPPCI LF Immo Tourisme dont le capital au 30/06/2023 est détenu à 26,9 % par Épargne Foncière et 73,1 % par d'autres fonds.**



## PORTEFEUILLE HYDE PARK

Il s'agit d'un portefeuille de cinq cliniques acquis en sale & leaseback auprès du groupe Elsan, totalisant 29 054 m<sup>2</sup>. Le portefeuille comprend trois centres de soins médicaux et de réadaptation (SMR/SSR) et deux cliniques spécialisées en médecine, chirurgie, obstétrique (MCO), intégralement loués à Elsan dans le cadre de baux de 12 ans.

Le groupe Elsan est le leader français des cliniques MCO/SMR et accueille plus de 2,3 millions de patients chaque année dans plus de 140 établissements.

Au sein du portefeuille figurent le SMR Saint-Joseph de Supervaltech à Saint-Estève (7 254 m<sup>2</sup> pour 174 lits), la clinique du Cambrésis à Cambrai (3 666 m<sup>2</sup> pour 46 lits), le SMR Polyclinique Valdegour à Nîmes (8 166 m<sup>2</sup> pour 126 lits), le SMR Clinique du Sud à Carcassonne (5181 m<sup>2</sup> pour 93 lits) et la clinique des Lauriers à Fréjus (4 787 m<sup>2</sup> pour 71 lits).

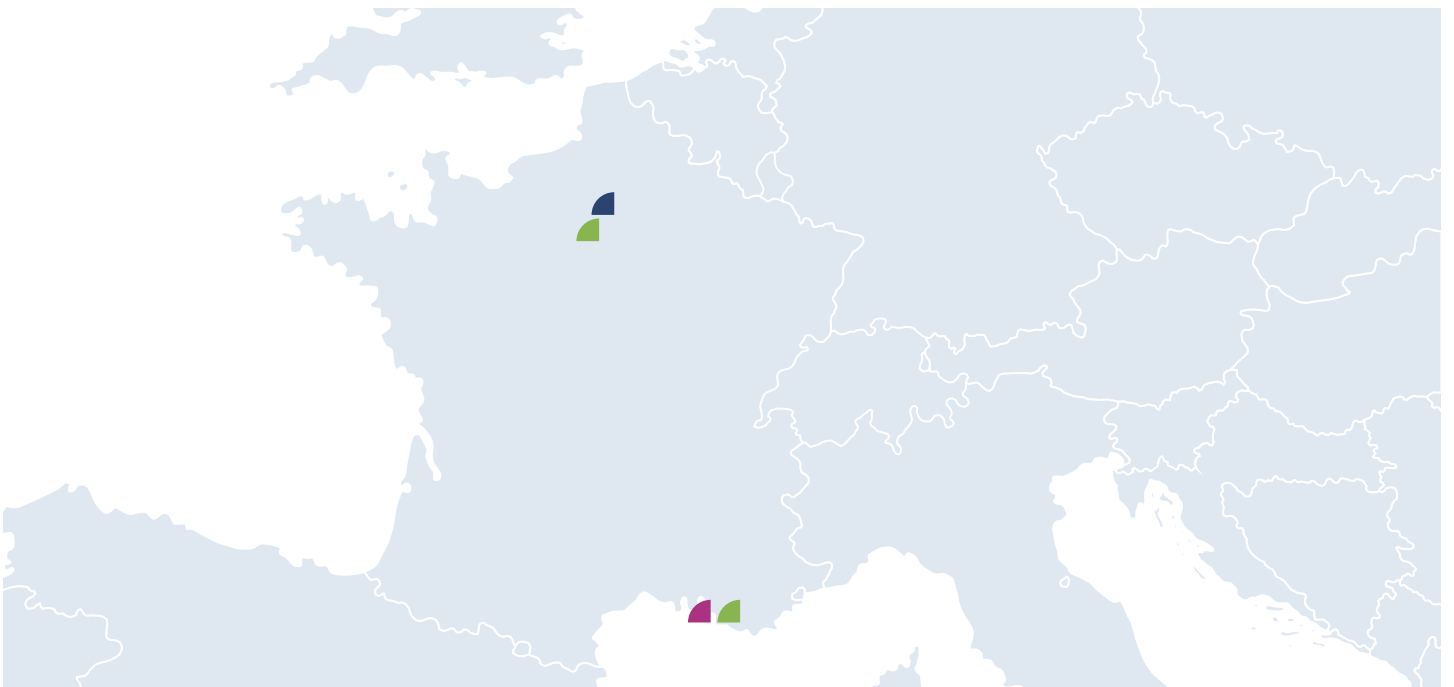
Dans le cadre de l'acquisition, Elsan et La Française Real Estate Managers s'engagent à mettre en place et abonder conjointement un fonds de modernisation pour améliorer les performances énergétiques du portefeuille.

**Surface : 29 054 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 121 414 087 € AEM<sup>(1)</sup>**

**Signature : 27/06/2023**

**Acquis par la SCI LF Hyde Park dont le capital au 30/06/2023 est détenu à 65 % par Épargne Foncière, à 30 % par LF Avenir Santé et à 5 % par CM-CIC Pierre Investissement.**



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).



Cher(e)s Associé(e)s,

Sur fond de légère amélioration de la situation macroéconomique, le deuxième trimestre 2023 a vu l'inflation refluer. Après un point haut à plus de 6,0 % en début d'année, elle atteint 4,5 % au 30 juin, un niveau qui reste toutefois nettement supérieur à l'objectif de 2,0 % que s'est fixé la Banque Centrale Européenne (BCE). La BCE devrait donc poursuivre sa politique de resserrement monétaire, et relever ses taux directeurs d'ici la fin de l'année. Cet univers de taux plus élevés qui semble s'installer durablement, pèse sur les valorisations de l'ensemble des classes d'actifs y compris l'immobilier. Dans un tel contexte, les sociétés de gestion qui ont su faire preuve de prudence dans leur politique d'investissements et dans leur stratégie de valorisation des actifs ces dernières années devraient mieux résister.

Après une année 2022 record, la collecte des SCPI ralentit et affiche une baisse de 23,0 % pour atteindre près de 4,1 milliards d'euros. Les SCPI La Française ont, quant à elles, collecté plus de 400 millions d'euros depuis le début de l'année. Si la collecte nette reste au-dessus de la moyenne des 5 dernières années, on observe néanmoins une hausse des demandes de rachats en lien avec l'émergence d'un nouvel environnement concurrentiel sur les produits d'épargne.

Au global, ces nouveaux capitaux ont permis à vos SCPI d'investir depuis le début de l'année plus de 400 millions d'euros dont, sur le seul second trimestre, 110 millions d'euros sur des actifs de santé, plus de 50 millions d'euros sur la thématique « hôtellerie » et plus de 30 millions d'euros dans des actifs de commerce. Vos SCPI accélèrent ainsi la diversification de leur patrimoine et donc la mutualisation des risques, tout en saisissant des opportunités d'investissements à des taux de rendement plus élevés, dans un marché devenu favorable aux acquéreurs.

Si le marché locatif se redresse légèrement au deuxième trimestre, il reste segmenté, les occupants adoptant des comportements hétérogènes en fonction des classes d'actif de la qualité des actifs et de leurs localisations. Plus que jamais, il est nécessaire d'avoir une analyse granulaire des marchés immobiliers. Cristallisant toutes les attentions, le marché du bureau en est le parfait exemple. Alors que les secteurs les plus établis concentrent la demande des locataires et donc l'intérêt de potentiels acquéreurs, les marchés les plus périphériques ou les actifs à l'obsolescence plus avancée sont délaissés par les investisseurs et voient leur valeur locative sous pression.

Convaincues que la pérennisation de nos locataires dans vos immeubles est l'élément clé autour duquel bâtir notre stratégie, nos équipes d'asset management sont plus que jamais à leur écoute pour anticiper leurs besoins et les accompagner dans leur réflexion immobilière. Ce travail a notamment permis à vos SCPI de conserver des taux d'occupation stables au 30 juin, ainsi que des taux d'encaissement proche de 100 %.

L'ensemble de ces actions nous a permis de respecter les distributions annoncées début 2023, sur toutes vos SCPI, au cours des deux premiers trimestres.

Durant les prochains mois, les équipes de La Française Real Estate Managers travailleront à consolider ces résultats tout en restant attentives aux évolutions du contexte économique. Elles continueront à accompagner la transformation des usages et à poursuivre le verdissement des immeubles pour pouvoir répondre à des utilisateurs et à un marché locatif de plus en plus exigeant.

Les équipes de la Française Real Estate Managers vous souhaitent un bel été et vous remercient de votre confiance.

**Philippe Depoux**

*Président La Française Real Estate Managers*

*Sources : l'Association française des sociétés civiles de placement immobilier (ASPIM), l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF) et La Française.*

# ÉDITO



# 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 célibataire, divorcé ou veuf) et 75 000 € (contribuable 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%)	1,6% (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 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://fgrou.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.fgrou.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://fgrou.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 (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 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.