

# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants. Le patrimoine est composé à 75 % au moins de locaux de bureaux et de commerces, et d'au plus 25 % de locaux logistiques, hôteliers et de résidences de services gérées. La SCPI prend également en compte des critères extra-financiers dans ses politiques de sélection et de gestion des actifs afin de protéger leur valeur actuelle et future au regard de leurs caractéristiques environnementales, sociales et de gouvernance.

### CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 13/10/1999  
N° de siren : 424 708 782 RCS Paris  
Durée : 90 ans  
Capital maximum statutaire : 955 500 000 €  
Visa AMF : SCPI n°18-25 en date du 21 août 2018  
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  | 14 035          |
| Nombre de parts  | 4 907 637       |
| Capital social effectif                                      | 736 145 550 €   |
| Variation depuis le 01/01/2023                               | +28 805 100 €   |
| Capitalisation   | 1 521 367 470 € |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                          | 310,00 €        |
| Valeur de retrait  | 285,20 €        |
| Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>                         | ND              |
| Valeur IFI 2024 préconisée résidents français <sup>(2)</sup> | ND              |
| Valeur IFI 2024 préconisée non résidents <sup>(2)</sup>      | ND              |

#### Situation d'endettement

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

|   |                   |
|---|-------------------|
| Engagements autorisés/<br>dont dettes bancaires | 35 % / 35 %       |
| Réel au 31/12/2023                              | 31,98 % / 31,98 % |

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 9,6 % TTC, soit 29,76 € TTC.

<sup>(2)</sup> Disponibles dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

La collecte brute s'élève ce trimestre à **5,7 millions d'euros** dont la totalité a assuré la contrepartie aux retraits de 18 493 parts. Le nombre de parts en attente de retrait, dont 99 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 11 % du total des parts de la SCPI. Au 31 décembre 2023, LF Grand Paris Patrimoine capitalise **1,5 milliard d'euros**.

|   |         |
|---|---------|
| Nouvelles souscriptions                   | -       |
| Souscriptions compensant les retraits     | 18 493  |
| Parts en attente de retrait au 31/12/2023 | 541 010 |

### Décali de jouissance des parts

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

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

### Informations conseil de surveillance et assemblée générale

Une assemblée générale extraordinaire s'est tenue le 29 novembre 2023. Avec un quorum de plus de 70 %, elle a pu valablement délibérer et les résolutions ont été adoptées à 99,8 % 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 12 décembre dernier au siège de la société de gestion.

Ses membres ont exprimé une grande satisfaction à l'annonce du renouvellement du label ISR de la SCPI pour 3 ans d'engagement fort et à la présentation du bilan des 3 années écoulées qui montre notamment une baisse de 35 % de la consommation d'énergie et de 41 % des émissions de CO<sub>2</sub> de son patrimoine.

Le conseil a ensuite pris connaissance du système de notation des locataires mis en œuvre par la société Creditsafe. La notation pondérée qui couvre 94 % des loyers, classe votre SCPI en « risque très faible ».

Grace à une situation locative toujours satisfaisante, l'aterrissage des comptes 2023 permet de confirmer le niveau de distribution des trimestres antérieurs avec un acompte au 4<sup>e</sup> trimestre de 3,51 euros par part. Le report à nouveau représente plus de 9 mois de distribution en fin d'année. Sur la base du budget présenté, la capacité distributive devrait pouvoir légèrement augmenter en 2024.

En fin d'exercice, la valeur de réalisation par part devrait baisser par rapport à celle de septembre 2023. Cette baisse est principalement due aux valeurs d'expertise, ces dernières ayant été finalisées en octobre/novembre lorsque les taux étaient à leur pic et avec très peu de comparables de vente pour des actifs de grande taille en région parisienne, comme c'est le cas de la majorité du patrimoine de votre SCPI. Cette correction n'affecte cependant pas la valeur de la part.

Les mandats de tous les membres de votre conseil arrivent à leur terme. Ainsi, lors de la prochaine assemblée générale, 7 à 12 associés seront à désigner pour une durée de 3 ans. Les associés souhaitant faire acte de candidature doivent adresser leur lettre indiquant **obligatoirement**,

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Exercice 2023                              |                   |
|--|-------------------|
| Distribution                               | 14,04 €           |
| - dont distribution des réserves           | ND <sup>(3)</sup> |
| Distribution brute avec fiscalité          | 14,05 €           |
| Taux de distribution <sup>(1)</sup>        | 4,53 %            |
| Rendement global immobilier <sup>(2)</sup> | ND <sup>(3)</sup> |

| Variation du prix de part 2023 | TRI 5 ans | TRI 10 ans | TRI 15 ans |
|--------------------------------|-----------|------------|------------|
| 0,00 %                         | 3,65 %    | 4,74 %     | 4,29 %     |

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

<sup>(1)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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 (NN-1).

<sup>(3)</sup> Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2023.

sous peine de nullité, leur nom, prénom, âge, adresse, téléphone et courriel, le nombre de parts détenues, 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

LF Grand Paris Patrimoine enregistre une collecte nette de près de 60 millions d'euros en 2023, entièrement réalisée au 1<sup>er</sup> semestre 2023. La hausse brutale des taux d'intérêt au second semestre, qui a provoqué l'attentisme des investisseurs, a effectivement fortement ralenti la collecte des SCPI sur les deux derniers trimestres de l'année.

Ces ressources nouvelles lui ont néanmoins permis de renforcer son exposition au Grand Paris avec 2 opérations d'investissement pour 38,4 millions d'euros dont une sur ce dernier trimestre 2023 : le Memphis à Paris (75013) (voir pages 2,3 et 5). En 2023, 1 arbitrage a été réalisé pour 8,2 millions d'euros. Ces ressources ont également permis de contribuer au financement de deux restructurations d'immeuble dont le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) qui a été livré fin septembre. Au 31 décembre 2023, 92 % du patrimoine de LF Grand Paris Patrimoine est exposé au Grand Paris.

L'activité locative de ce 4<sup>e</sup> trimestre fait ressortir un solde commercial légèrement positif de 515 m<sup>2</sup>, les surfaces relouées ayant permis de compenser les libérations. Les taux d'occupation physique et financier sont donc restés stables par rapport au trimestre précédent et s'affichent respectivement à 90,1 % (vs. 89,8 %) et 95,2 % (vs. 95,4 %).

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 29 novembre dernier, vient compléter le dispositif du fonds de remboursement.

Le résultat 2023 de votre SCPI permet de distribuer un acompte au même niveau que celui du trimestre précédent soit **3,51 euros par part**. Le montant de vos acomptes distribués en 2023 s'élève à **14,04 euros**, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de LF Grand Paris Patrimoine atteint ainsi **4,53 %**.

Nous sommes fiers de vous annoncer le renouvellement du label ISR de la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, qui repart pour 3 ans d'engagement fort. Un rapport annuel ESG (Environnement Social et Gouvernance) couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023 ainsi que les objectifs 2023/2026 est disponible sur le site Internet du groupe La Française à la rubrique « Produits », dans votre extranet ou directement sur : <https://lfgrou.pe/bt>.

Vous pouvez visionner également une vidéo réalisée par l'ensemble des équipes qui se sont mobilisées pour obtenir et renouveler ce label et qui ont surtout contribué aux belles performances du fonds en matière ESG par des actions concrètes : <https://youtu.be/MnJYsqWu04>

| Distribution 2023                               |        |
|---|--------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023) | 3,51 € |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/07/2023)  | 3,51 € |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2023)  | 3,51 € |
| 4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2024)  | 3,51 € |
| - dont plus-value <sup>(4)</sup>                | -      |
| - dont produits financiers                      | -      |
| - après prélèvements sociaux                    | 3,51 € |
| - après prélèvements fiscaux et sociaux         | 3,51 € |

## 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  | Ampère E+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE                          | Location | 14 219                                  | 1 444                                   | 36,50 %     |
| BUR  | Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | Location | 17 669                                  | 1 148                                   | 36,00 %     |
| BUR  | Watt<br>16-32 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE                               | Location | 10 990                                  | 897                                     | 20,00 %     |
| BUR  | Equinox<br>129 rue Félix Faure - 69003 LYON  | Location | 10 207                                  | 586                                     | 25,00 %     |

#### LIBÉRATIONS



| Type | Adresse  | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface libérée 100 % (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|--|---|---|-------------|
| BUR  | Le Corbusier<br>19 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE                               | 3 227                                   | 878                                     | 100,00 %    |
| BUR  | Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON                    | 16 812                                  | 2 244                                   | 25,00 %     |
| BUR  | Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 17 669                                  | 589                                     | 36,00 %     |

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
**24 646 m<sup>2</sup>**

| Type | Adresse  | Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Surface vacante 100 % (m <sup>2</sup> ) | QP SCPI (%) |
|------|--|---|---|-------------|
| BUR  | Wanna<br>45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT                            | 6 693                                   | 6 423                                   | 30,00 %     |
| BUR  | Wellcome<br>172-174 boulevard Camelinat - 92240 MALAKOFF                           | 14 257                                  | 4 077                                   | 70,00 %     |
| BUR  | Watt (ex City Défense)<br>16-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE              | 10 990                                  | 10 095                                  | 20,00 %     |
| BUR  | Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 17 669                                  | 4 889                                   | 36,00 %     |
| BUR  | Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE                    | 18 045                                  | 7 536                                   | 25,00 %     |
| BUR  | Le Quintet D<br>77-83 rue Édouard Vaillant - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT            | 4 021                                   | 1 100                                   | 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  | WE (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE | 26 819                                  | 26 819                                       | 20,00 %     |

## 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 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 (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble | Montant de la participation |
|------|---|---|-----------------------------|
| BUR  | Le Memphis - 111 avenue de France - 75013 PARIS<br>(Voir descriptif page 5) | 7 208                                   | 25 494 000 €                |

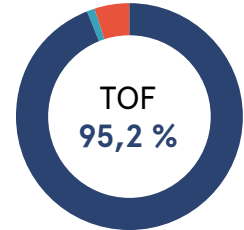
À l'issue de cette augmentation de capital, LF Grand Paris Patrimoine détient 25,00 % du capital de la SCI LF Memphis.

### Arbitrage

La SCPI n'a enregistré aucun arbitrage ce trimestre.

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/12/2023



TOF =

|        |   |
|--------|---|
| 94,1 % | Locaux occupés  |
| 0,0 %  | Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire |
| 1,1 %  | Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)     |
| 0,0 %  | Locaux vacants sous promesse de vente                                   |
| 4,8 %  | Locaux vacants en recherche de locataire                                |

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/09/2023

**89,8 %**

31/12/2023

**90,1 %**

### SITUATION LOCATIVE AU 31/12/2023

Nombre d'immeubles en direct

**35**

Nombre d'immeubles via des SCI

**27**

Surface en exploitation

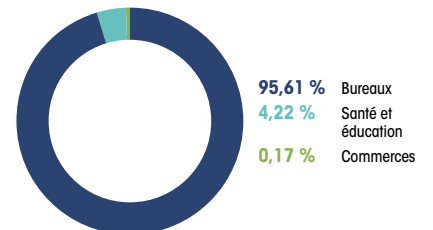
**249 320 m<sup>2</sup>**

Loyers encaissés au cours du trimestre

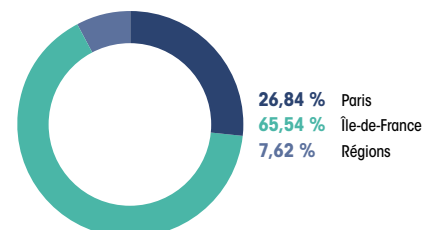
**9 665 163 €**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



# LF GRAND PARIS PATRIMOINE

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2023 / Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2024



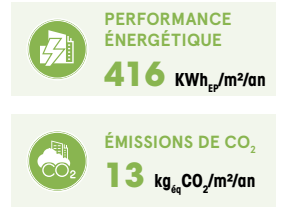
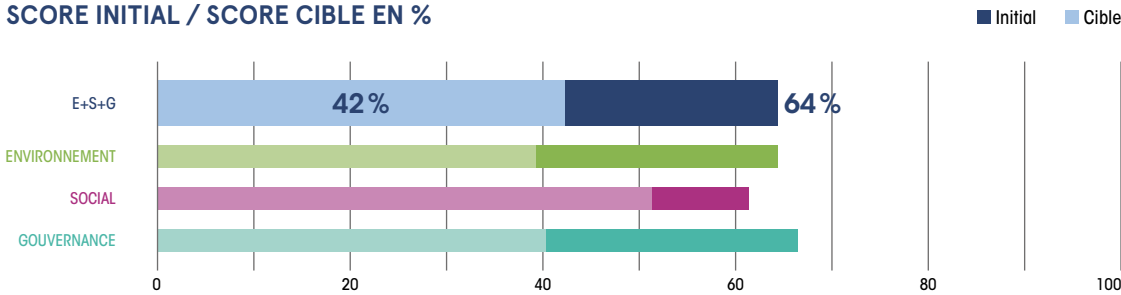
## NOTATION D'IMMEUBLE

### Memphis – 111 avenue de France – 75013 PARIS

L'actif est un immeuble mixte, bureaux et commerces dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris au pied des transports en commun. Entièrement rénové en 2021 afin d'améliorer sa performance énergétique, il offre de nombreux espaces extérieurs végétalisés (deux terrasses ainsi qu'un rooftop de 400 m<sup>2</sup>) et de nombreux services (café, restaurant, conciergerie, espace de « cool working », garages à vélo). À la suite de cette rénovation, l'immeuble est certifié BREEAM Excellent et bénéficie du label WiredScore Gold.



## SCORE INITIAL / SCORE CIBLE EN %



### ENVIRONNEMENT

- Analyse des capacités de résilience du bâtiment face aux risques climatiques physiques ;
- Équipements hydro-économiques.

### SOCIAL

- Emplacements sécurisés pour vélo ;
- Bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- Transport en commun à moins de 400 m ;
- Connexion fibre optique.

### GOUVERNANCE

- Property manager sélectionné sur le suivi des critères ISR.

## NOS ENGAGEMENTS POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES

### ENVIRONNEMENT

- Guide des bonnes pratiques à destination des locataires ;
- Énergie renouvelable pour les parties communes.

### SOCIAL

- Équipements pour cyclistes.

### GOUVERNANCE

- Enquête de satisfaction locataire.



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, entraînant 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**

# ÉDITO

# L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

## 75013 PARIS

### Le Memphis – 111 avenue de France

Il s'agit d'un immeuble mixte de 7 208 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>(2)</sup> moyenne de 8 ans.

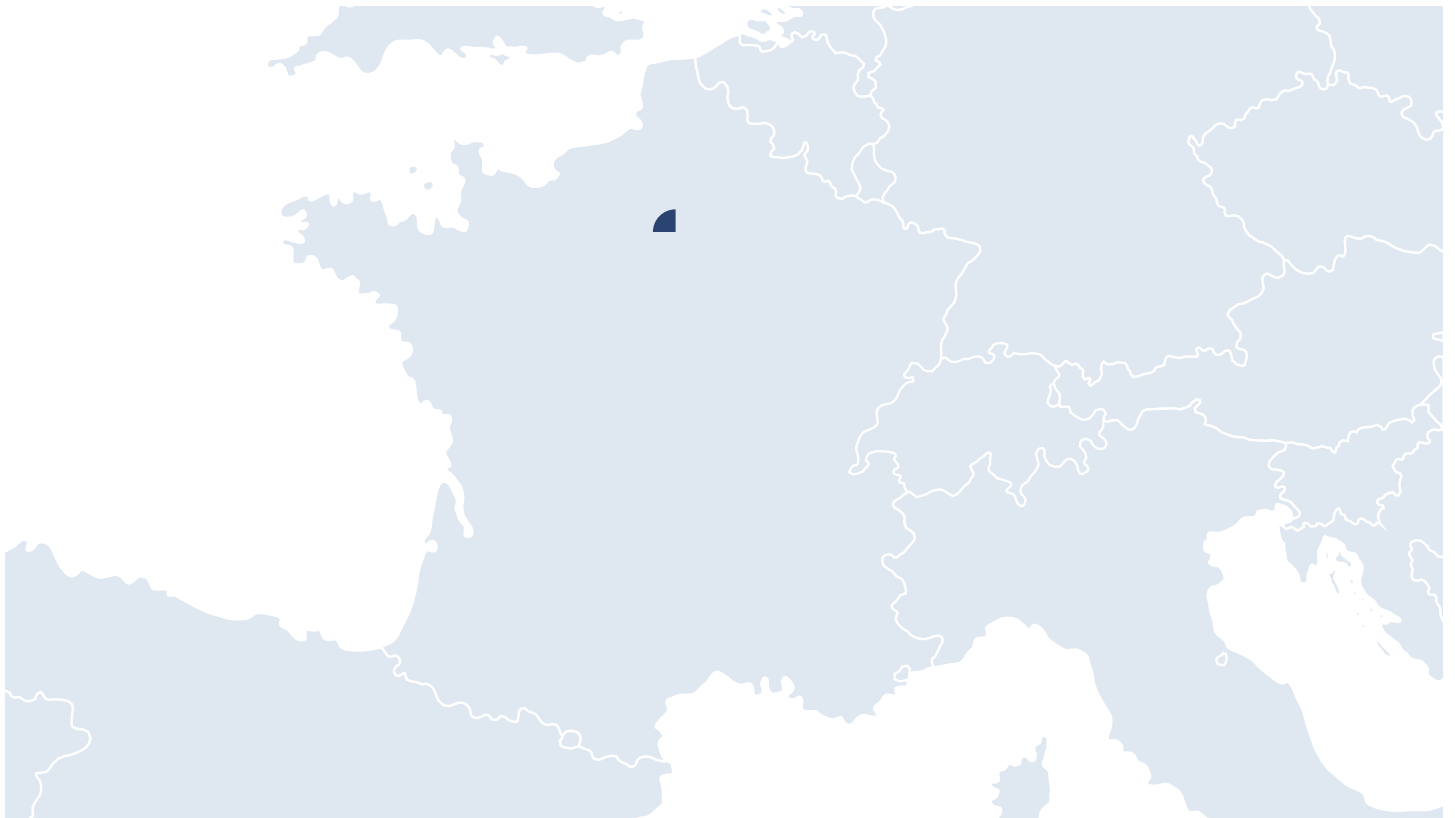
**Surface : 7 208 m<sup>2</sup>**

**Montant de l'acquisition : 140 487 472 € AEM<sup>(1)</sup>**

**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



<sup>(1)</sup> AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).  
<sup>(2)</sup> Durée moyenne résiduelle des baux.

# 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](mailto: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](http://www.la-francaise.com)

### Déclaration de revenus

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

### Fiscalité des produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

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

## VOS PARTS DE SCPI

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

### Traitement des souscriptions

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

### Délai de jouissance

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

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

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

### Modalités de versement

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

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

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

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

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

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

| TAUX D'ABATTEMENT                                |                     |                      |
|--|---------------------|----------------------|
| Durée de détention                               | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux |
| Jusqu'à 5 ans                                    | 0%                  | 0%                   |
| De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année  | 6% (96%)            | 1,65% (26,4%)        |
| 22 <sup>e</sup> année                            | 4% (4%)             | 1,6% (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.