

ÉPARGNE FONCIÈRE

SITUATION AU 4^E TRIMESTRE 2016 – VALIDITÉ 1^{ER} TRIMESTRE 2017

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

La SCPI Épargne Foncière, une des premières SCPI créée du marché, possède un patrimoine immobilier d'entreprise et de commerce diversifié géographiquement. Suite à l'absorption de la SCPI Multicommerce en 2012, Épargne Foncière, qui poursuit son développement, est l'une des SCPI plus importantes du marché avec plus de 1,8 milliard d'euros de capitalisation.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

📍 Commentaire de gestion

Avec une collecte nette de 234 millions d'euros sur l'exercice, la SCPI termine l'année avec une capitalisation de 1,8 milliard d'euros au 31 décembre 2016.

Cette collecte placée dans 17 investissements, à hauteur de 368 millions d'euros pour l'année 2016, dont 9 sur ce dernier trimestre, permet de consolider, moderniser et diversifier le patrimoine immobilier. En effet en 2016, 14 % des actifs acquis ont été réalisés à l'étranger dans la zone euro (Allemagne et Pays Bas). Le dernier investissement à Allgäu (250 cottages situés dans un village vacances assortis d'un bail de 12 ans) renforce, quant à lui, la diversification sectorielle d'Épargne Foncière.

2016 est une année record concernant les arbitrages avec 26 actifs cédés pour 42,4 millions d'euros dont 49 % de locaux vacants. D'importantes prises à bail ont été également signées. Le stock vacant diminue ainsi de plus de 20 000 m² sur l'année alors que la surface en exploitation continue d'augmenter.

L'activité locative est marquée ce 4^e trimestre par :

- La livraison des VEFA, acquises en blanc, de Toulouse-Elysis et Bordeaux-Bassin à Flot entièrement louées pour une surface de l'ordre de 8 200 m².
- Une évolution de la stratégie commerciale du Print à Paris, qui a permis la signature d'un bail dérogatoire de 3 400 m² et a généré plusieurs nouveaux contacts.
- et plus généralement, un solde significativement positif permettant de franchir la barre des 90% du taux d'occupation physique au 31/12.

Le taux d'occupation financier s'établit à 88,4 % pour le trimestre, en nette amélioration par rapport aux trimestres précédents.

📍 Informations conseil de surveillance

Lors de la réunion du conseil de surveillance du 14 décembre dernier ont été présentées les nouvelles opérations acquises et décrites ci-contre, analysés les résultats de 2016 et les prévisions de l'année 2017. La prise en compte des données de marché et plus particulièrement la pression sur les taux de rendement obtenu pour les nouvelles acquisitions d'une part, ainsi que les conditions de renouvellement des baux commerciaux avec ajustement des valeurs locatives pratiquées d'autre part, conduisent à une légère diminution de la distribution prévisionnelle 2017 dont l'acompte trimestriel a d'ores et déjà été fixé à 8,91 euros par part (contre 9,33 auparavant).

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2016	36,90 €
- dont distribution des réserves	ND*
Taux de distribution sur valeur de marché 2016	4,70 %
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2016)	9,33 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2016)	9,33 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2016)	9,33 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2017)	8,91 €
- dont plus-value	2,46 €
- dont produits financiers	0,12 €
- après prélèvements sociaux	8,89 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	8,86 €

* Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

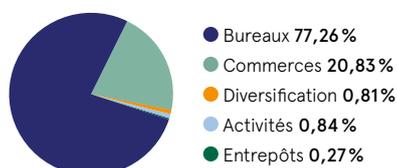
Variation du prix de part 2016	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
1,95%	4,65%	7,43%	8,66%

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme.

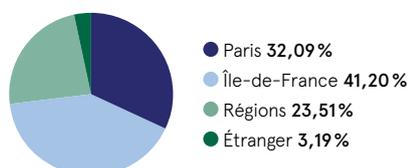
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

● Répartition sectorielle estimée



● Répartition géographique estimée



📍 Marché des parts

Ce dernier trimestre 2016, Épargne Foncière enregistre un important volume de collecte de **72 millions d'euros**. 4,8 millions ont permis d'assurer la contrepartie au retrait de 6 116 parts et la fluidité de son marché. Le solde des ressources nouvelles s'établit à **67,3 millions d'euros** contribuant au financement des 9 nouvelles opérations immobilières décrites ci-contre.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'est en attente de retrait et Épargne Foncière capitalise **1,82 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	85 707
Souscriptions compensant les retraits	6 116
Parts en attente de retrait au 31/12/2016	-

Délais de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du sixième mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

CHIFFRES CLÉS

(au 31/12/2016)

Nombre d'associés	30 235
Nombre de parts	2 321 376
Capital social effectif	355 170 528 €
Variation depuis le 01/01/2016	45 636 228 €
Capitalisation	1 822 280 160 €
Prix de souscription*	785,00 €
Valeur de retrait	726,12 €
Valeur de réalisation	ND**
Valeur ISF 2017 préconisée	726,12 €

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

** Disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12.

L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition d'un ensemble immobilier Le Swam, avenue le Corbusier à Lille (59)

- 5 956 m² de bureaux et commerces livrables au 1^{er} trimestre 2019
- Certification Breeam Very Good
- VEFA en blanc
- Prix de revient d'acquisition de 32,8 M€
- Quote-part SCPI de 100%

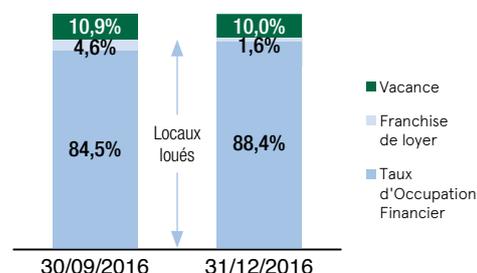


Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.lafraançaise-group.com ou sur simple demande : La Française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

ÉPARGNE FONCIÈRE

SITUATION AU 4^E TRIMESTRE 2016 - VALIDITÉ 1^{ER} TRIMESTRE 2017

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation physique (TOP)

	30/09/2016	31/12/2016
Taux d'occupation Physique	87,9%	90,1%

Situation locative au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	239
Surface en exploitation	530 119 m ²
Loyers encaissés au cours du trimestre	19 898 823 €
Évolution de la superficie vacante	9 046 m ²
Solde de l'activité locative	6 240 m ²
Surfaces vendues vacantes	2 806 m ²
Surfaces acquises vacantes	0 m ²
Solde vacant en fin de période	52 706 m ²

ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

📍 Principaux mouvements du trimestre

● Relocations, renégociations et renouvellements

Type	Adresse	Nature	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
BUR	Le print 6-6, bis rue Firmin Gillot 75015 PARIS	Location	8 398	3 393	100%
BUR	L'Escadrille 18, avenue Escadrille Normandie Niemen 31700 BLAGNAC	Renégo	1 941	1 941	100%
BUR	Le Chevaleret 83-85, boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	Location	3 170	634	100%
BUR	38-40, rue de Bassano 75008 PARIS	Location	1 214	281	100%
BUR	Tour Aviso 49-51, quai de Dion Bouton 92800 PUTEAUX	Renégo	10 851	500	60%
COM	Les Hauts de Rieuville 42, avenue du Président Kennedy 28110 DREUX	Location	5 718	5 206	100%
BUR	Ô'Saône 4, quai des Étroits 69005 LYON	Location	10 325	714	100%
BUR	178, rue de Courcelles 75017 PARIS	Location	285	285	100%
BUR	116-120, rue de la Tour 75016 PARIS	Location	309	309	100%

● Libérations

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
BUR	46-52, rue Albert 75013 PARIS	10 935	4 082	100%
BUR	Angle rue Roger Camboulives 31000 TOULOUSE	2 571	2 571	100%
BUR	Espace Belledonne - Bât A 10, rue Lavoisier Inovallée 38330 MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	2 835	882	100%
BUR	Dessous des Berges 58A, rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	9 335	468	100%

📍 Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	Le Print 6-6bis/8, rue Firmin Gillot 75015 PARIS	8 398	5 005	100%
BUR	46-52, rue Albert 75013 PARIS	10 935	4 799	100%
BUR	Ô'Saône 4, quai des Étroits 69005 LYON	10 325	5 098	100%
BUR	1-3, rue Bellini 92800 PUTEAUX	2 153	2 153	100%
BUR	25, rue Auguste Blanche 92800 PUTEAUX	2 473	2 473	100%
BUR	Le Stratège 172-174, rue de la République 92800 PUTEAUX	5 263	5 263	35%
BUR	58A, rue du Dessous des Berges 75013 PARIS	9 335	1 419	100%



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

@ Investissements en direct - voir descriptifs page 5

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

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM HT	Rent. prévisionnelle	QP SCPI
BUR	Swam - 2, rue des Canonniers et avenue Le Corbusier - 59000 LILLE	5 956	32 719 061 €	5,08%	100%
BUR	91, boulevard Saint-Michel - 75005 PARIS	7 276	65 362 376 €	4,55%	60%
BUR	Saint Ex Office - 42, chemin de l'Espeissière - 31000 TOULOUSE	3 850	10 943 000 €	6,00%	100%
COM	Portefeuille Grand Frais - BERGERAC (24) et ST-MITRE (13) - FRANCE	3 846	7 736 323 €	5,98%	100%

@ Investissement en Hollande via la SCI LF Netherlands Office

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

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
BUR	Hollandia - Oosterdoksstraat 144 - AMSTERDAM - voir descriptif ci-après	9 947	14 532 000 €	3,98%

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 30% du capital de la SCI LF Netherlands Office.

@ Investissement en France via la SCI LF Voluto

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

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
COM	Voluto - 89, avenue Jean Jaurès - 92120 MONTROUGE - voir descriptif ci-après	8 993	23 673 000 €	4,46%

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 60% du capital de la SCI LF Voluto.

@ Investissement en France via la SCI LF Paris Nanterre

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

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
COM	Portefeuille Casino - PARIS & NANTERRE - voir descriptif ci-après	7 792	27 450 000 €	4,00%

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient 60% du capital de la SCI LF Paris Nanterre.

@ Investissements en Allemagne via la SCI Allgäu

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

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	Rent. prévisionnelle
BUR	Center Parcs - ALLGÄU - voir descriptif ci-après	27 500	11 400 000 €	6,23%

À l'issue de cette augmentation de capital Épargne Foncière détient désormais 16% du capital de la SCI Allgäu.

@ Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m ²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI
BUR	L'Atrium - 1-3, rue Colonel Chambonnet - 69500 BRON	62	0%	56 169 €	100%
COM	14, rue Edouard Vaillant - 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	90	0%	167 142 €	100%
COM	44, rue de Paris - 93800 ÉPINAY-SUR-SEINE	70	0%	132 263 €	100%
BUR	22, rue Georges Bizet - 75016 PARIS	1 223	100%	6 450 000 €	100%
BUR	L'Atrium - 1-3, rue Colonel Chambonnet - 69500 BRON	630	19%	470 000 €	100%
BUR	58A, rue du Dessous des Berges - 75013 PARIS	1 257	100%	3 600 000 €	100%
BUR	111-113, rue de Reuilly - 75012 PARIS	2 197	9%	7 650 000 €	100%
BUR	Le Périscope - 83-87, avenue d'Italie - 75013 PARIS	806	0%	2 300 000 €	100%



CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 06/11/1968

N° de siren : 305 302 689 RCS Paris

Temps statutaire : 31/12/2060

Capital maximum statutaire : 555 000 003 €

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

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank France

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



Swam - 2 rue des Canonniers et avenue Le Corbusier - 59000 Lille **5 956 m²**

Situé en face du centre commercial Euralille, l'ensemble immobilier est à équidistance des gares TGV Lille-Flandres et Lille-Europe. Ce programme urbain conçu par l'agence DE ALZUA + est développé par le promoteur NACARAT pour une livraison prévue en janvier 2019. L'actif certifié BREEAM Very Good comprend 5 956 m² de bureaux et commerces. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,7M€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7M€ AEM, il offre une rentabilité potentielle de 5,08%.

Détenu par : Épargne Foncière (100%)



91, boulevard St-Michel - 75005 Paris **7 276 m²**

Situé au cœur du quartier latin, l'immeuble fait face au Jardin du Luxembourg. Construit en 1930, le bâtiment développe une surface utile de 7 276 m² de bureaux sur 5 niveaux en superstructure et 2 en infrastructure. Loué entièrement à France Telecom, le revenu annuel atteint près de 3M€ HT HC. Acquis pour 65,4M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,55%.

Détenu par : Épargne Foncière (60%) – Multimmobilier 2 (15%) – Pierre Privilège (5%) – LF Europimmo (20%)

Saint-Ex Office - 42 Chemin de l'Espeissière 31000 Toulouse **3 850 m²**

À 5 minutes de l'aéroport de Toulouse-Blagnac, l'immeuble est situé au sein de la zone Airbus à proximité de la Rocade. Conçu par le cabinet d'architecte Vigneu & Zilio, le projet est développé par Bouygues Immobilier pour une livraison prévue en Juillet 2018. Il représente une surface utile de 3 850 m² de bureaux certifiés HQE. Loué entièrement à IN SITU, le loyer annuel est de 659K€ HT HC. Acquis en VEFA pour 10,9M€ AEM, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6,00%.

Détenu par Épargne Foncière (100%)



Portefeuille Grand Frais Saint-Mitre-les-Remparts (13) et Bergerac (24) **3 846 m²**

Situé à Saint-Mitre-les-Remparts (13) et Bergerac (24), les deux actifs ouverts en 2008 sont implantés au sein de zones commerciales établies avec des enseignes nationales. Les deux commerces développent au total une surface utile de 3 846 m² dont 2 048 m² de surface de vente. Loués à Grand Frais, ils génèrent un revenu annuel de 463K€ HT HC. Acquis pour 7,7M€ AEM, ils offrent une rentabilité de 5,98%.

Détenu par Épargne Foncière (100%).

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *en France*



Voluto **89 avenue Jean Jaurès** **92120 Montrouge**

8 983 m²

Situé à proximité de la Porte d'Orléans et de la Porte de Chatillon, l'immeuble s'intègre dans un secteur tertiaire établi avec notamment le Campus EverGreen du Crédit Agricole. Conçu par l'agence Haour Architectes et développé par Vinci Construction, l'opération représente 8 983 m² de bureaux livrés en juin 2015. L'actif est loué en totalité par le Crédit Agricole pour un loyer annuel de 3 M€ HT HC. Acquis pour 69 M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,46 %.

Acquis par la SCI LF Voluto, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (60 %) ; Multimmobilier 2 (25 %) et l'OPCI Opsis Patrimoine (15 %).

Portefeuille Casino **Paris & Nanterre**

7 792 m²

Situés dans trois quartiers résidentiels établis à Paris est dans le nouvel éco-quartier face à la gare Nanterre Université, ce portefeuille de 4 supermarchés est exploité sous les enseignes "Franprix" et "Supermarché Casino". Il développe une surface de vente de 7 792 m². Loué au groupe Casino, le revenu annuel atteint 1,83 M€ HT HC. Acquis pour 45,8 M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,00 %.

Acquis par la SCI LF Paris Nanterre, dont le capital est détenu par : Eurofoncière 2 (20 %) ; Épargne Foncière (60 %) et Pierre Privilège (20 %).



24, avenue Hoche **75008 Paris**

1 328 m²

Situé au sein du secteur "QCA Étoile", l'actif bénéficie d'un environnement immédiat tertiaire établi et prestigieux. L'acquisition des étages 5 à 9 permet de reconstituer la pleine propriété de cet actif dont Sélectinvest 1 détenait déjà les lots du RDC au 4^e étage. Entièrement loué à 2 locataires, le loyer annuel est de 613 K€ HT HC. Acquis pour un montant de 16,7 M€ AEM, il offre une rentabilité de 3,69 %.

Détenu par Sélectinvest 1 (100%)

970-990, rue Eugène Avinée **Parc Eurasanté - 59000 Lille**

2 765 m²

Situé au sein du Parc Eurasanté qui constitue le plus grand campus hospitalo-universitaire d'Europe, l'immeuble a été construit en 2013 par le promoteur Nacarat. L'acquisition porte sur les 3 niveaux de bureaux d'une superficie de 2 765 m² élevés sur un rez-de-chaussée de commerces. Loué entièrement à Covéa et à la Mutualité Française, l'actif génère un revenu annuel de 472 K€ HT HC. Acquis pour 7,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,47 %.

Détenu par Multimmobilier 2 (100%)





Grand Frais - 76, rue de la République 69120 Vaulx-en-Velin

1 478 m²

Situé sur une place du centre-ville au sein d'un quartier mixte résidentiel et commerce, cet actif ouvert en 2007 bénéficie d'une excellente visibilité. Il développe une surface utile de 1 478 m² dont 899 m² de surface de vente. Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 185 K€ HT HC. Acquis pour 3,0 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,21%.

Détenu par Eurofoncière 2 (100%)



Urban Valley - 91300 Massy

2 850 m²

Situé au sein de la ZAC Massy Europe, le parc Urban Valley réalisé par Foncière Atland est facilement accessible depuis l'A10, à 23 km au sud de Paris, entre l'A86 et la Francilienne. La 1^{ère} tranche du parc, correspondant au bâtiment ouest, est livrable au 2^e trimestre 2017. D'une surface de 2 850 m², le bâtiment est divisible en 5 cellules selon un ratio moyen de 78 % des surfaces en activités et 22 % en bureaux. Le revenu annuel potentiel est de 299 K€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc, pour un montant de 4,0 M€ HT AEM, il offre une rentabilité potentielle de 6,80 % selon le taux d'occupation de l'actif à la livraison.

Détenu par LF Opportunité Immo (100%)

Îlot K - ZAC des quais - 33270 Floirac

3 754 m²

Situé au sein de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB), en face du secteur Euratlantique, sur la rive droite, le parc d'activités réalisé par Redman bénéficie d'un accès rapide au centre-ville via la rocade. La 1^{ère} tranche correspondant aux bâtiments A et B est livrable au 1^{er} trimestre 2018. D'une surface de 3 754 m², il est divisible en 8 cellules selon un ratio moyen de 67 % des surfaces en activités et 33 % en bureaux. Le revenu annuel potentiel est de 333,5 K€ HT HC. Acquis en VEFA en blanc, pour un montant de 4,2 M€ AEM, il offre une rentabilité potentielle de 7,80 % selon le taux d'occupation de l'actif à la livraison.

Détenu par LF Opportunité Immo (100%)



Grand Frais 3, rue Daniel Mornet 55000 Verdun

1 878 m²

Situé dans la zone commerciale au sud de la ville, l'actif ouvert en 2007 est à proximité d'enseignes nationales. Il développe une surface utile de 1 878 m² dont 982 m² de surface de vente. Loué à Grand Frais, il génère un revenu annuel de 210 K€ HT HC. Acquis pour 3,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,39%.

Détenu par Europimmo Market (100%)



LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE *à l'étranger*



Hollandia - Oosterdoksstraat 144 Amsterdam - Pays-Bas

9 947 m²

Situé dans le secteur "ODE", à 700 mètres de la Gare Central, l'immeuble s'inscrit dans le plus grand projet de développement réalisé en centre-ville et qui accueille des entreprises de renom telles que Booking.com, Vodafone ou Indeed. Construit en 2007, l'actif développe une surface utile de 9 947 m² de bureaux en R+10. Entièrement loué à TomTom, le revenu annuel est de 2,6 M€ HT HC. Acquis pour 64,9 M€ AEM, il offre une rentabilité de 3,98%.

Acquis par la SCI LF Netherlands Office, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (30%) ; Multimmobilier 2 (20%) et LF Europimmo (50%).

Center Parcs - Allgäu - Allemagne

27 500 m²

Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants. L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m²) et 2 500 m² de spa et commerces livrables au 2^e trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Acquis pour 99,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 6,23%.

Acquis par la SCI Allgäu, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (16%) ; Sélectinvest 1 (17%) ; Crédit Mutuel Pierre 1 (17%) ; Multimmobilier 2 (10%) ; LF Europimmo (16%) ; OPCI Opsis Patrimoine (10%) et Investisseurs extérieurs (24%).



Primavera - Breite strasse 47-53 Lübeck - Allemagne

6 005 m²

Situé dans la rue commerçante et piétonne au sein du centre historique, l'ensemble immobilier est à seulement 1 km de la station centrale. Construit en 1950 et partiellement restructuré en 2003 et 2014, l'actif développe une surface utile de 6 005 m² dont 4 173 m² de commerces, 817 m² de bureaux et 1 015 m² d'habitation. Loué à 3 enseignes commerciales (dont H&M) et plusieurs particuliers, il génère un revenu annuel de 1,5 M€ HT HC. Acquis pour 37,2 M€ AEM, il offre une rentabilité de 4,01%.

Acquis par la SCI LF Germany Retail, dont le capital est détenu par : Multimmobilier 2 (20%) et Europimmo Market (80%).

Porticon - Presselstr. 17 Stuttgart - Allemagne

11 183 m²

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de "Löwentorzentrum" abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m² de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Acquis pour 27,3 M€ AEM, il offre une rentabilité de 5,03%.

Acquis par la SCI LF Offenbach, dont le capital est détenu par : LF Europimmo (35,19%) et Pierre Privilège (4,35%).



FISCALITÉ

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

📍 Déclaration de revenus

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

📍 Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidants en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2016 pour l'année fiscale 2017).

VOS PARTS DE SCPI

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

📍 Traitement des souscriptions

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

📍 Délai de jouissance

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

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

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

📍 Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe	Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.lafrancaise-group.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.

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

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.). Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont applicables depuis le 1^{er} septembre 2013.

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6%	1,65%
22 ^e année	4%	1,60%
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9%

📍 Modalités de versement

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

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 ^{er} trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 ^e trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 ^e trimestre (Oct-Nov-Déc)	Fin janvier

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

1 ^{er} semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 ^e semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier

RISQUES SCPI

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

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

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques: risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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

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

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

RESTRICTION US PERSON

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

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique. La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person : <http://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

DONNÉES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

LEXIQUE

- **Capitalisation** : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.
- **Effet de levier** : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est limité de manière générale, en % de la capitalisation de l'année précédente, tel que défini dans les statuts.
- **Nantissement des parts** : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.
- **Taux d'occupation** : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.
 - **En fonction des loyers** : il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
 - du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ;
 - par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

- **En fonction des surfaces** : il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :

- de la surface cumulée des locaux occupés ;
- par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

- **Taux de distribution (DVM)** : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.
- **TRI (Taux de rentabilité Interne)** : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.
- **Valeur de réalisation** : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.
- **Valeur de reconstitution** : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.
- **Valeur de retrait** : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.