

UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RIGoureuse ...

...ouvrant droit au bénéfice du dispositif Pinel, en contrepartie d'un engagement de conservation des parts sur une période estimée à 17 ans à compter de la date de souscription. Sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint et compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, le souscripteur ne peut espérer récupérer la totalité de ses fonds qu'à partir de la dissolution de la société.

LF Grand Paris Habitation

Une politique d'investissement rigoureuse et sélective recentrée sur le Grand Paris, adaptée aux besoins résidentiels identifiés

Une stratégie d'investissement visant la sélection d'opérations patrimoniales de qualité dans la zone du Grand Paris...

- **Des zones** profitant d'importants flux migratoires,
- **Des communes proches de zones d'emploi**, bénéficiant d'une véritable politique urbaine, notamment en matière de transports et de services (commerces, écoles, crèches...),
- **Des immeubles avec une réelle qualité de construction et d'aménagement**, respectant les normes environnementales en vigueur,
- **Des zones ciblées dynamiques sur les plans économique et démographique** : recentrage sur des biens situés sur la zone du Grand Paris et présentant un potentiel de valorisation.

... en adéquation avec la réalité de la demande locative

Les déséquilibres quantitatif et géographique entre l'offre et la demande de logements persistent et, parallèlement, les divergences d'évolution entre revenus, loyers et prix se sont développées.

Le régime Pinel peut constituer l'une des solutions permettant d'offrir un logement neuf de qualité à des ménages aux revenus "intermédiaires", dans les zones géographiques les plus tendues sur le plan démographique, et dans le cadre de loyers accessibles à cette demande.

Bien que le plafonnement des loyers soit susceptible de limiter la rentabilité des investissements, les conditions économiques de plafonds de loyers applicables – proches de la réalité du marché – et de ressources des locataires permettent de maintenir la qualité des investissements tels que sélectionnés sur les SCPI fiscales du Groupe La Française.

Période de souscription

Les souscriptions seront reçues entre le 16 septembre 2019 et le 15 septembre 2020, sauf en cas de clôture anticipée, en cas de souscription intégrale avant cette date.

AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR :

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Pinel », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier de la réduction d'impôt exposée au paragraphe 5 de l'introduction - Avantages fiscaux applicables aux souscripteurs de parts de SCPI « Pinel » de la présente note d'information. Avant de souscrire, le souscripteur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale, étant précisé que la réduction d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, limités par foyer fiscal à 10 000 euros du revenu imposable ;
- il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, le souscripteur doit conserver ses parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans pour bénéficier de 18 % de réduction d'impôt ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription soit dans un délai estimé à 17 ans au total, durée statutaire de la SCPI.

Ainsi, en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 17 ans après la date de souscription. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà de l'avantage fiscal ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 4 de l'introduction Objectif et Politique d'investissement de la SCPI et au chapitre V-I La Société de la note d'information). Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

- Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI LF Grand Paris Habitation est une SCPI pouvant procéder à des acquisitions payables à terme.

Il est précisé que la SCPI ne fera pas appel à l'effet de levier. Compte tenu de la constitution du patrimoine, les premiers revenus seront distribués au titre du 2^e semestre 2022 (versement au 1^{er} semestre 2023).

La SCPI comporte un risque de perte en capital. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014

LES VALEURS AJOUTÉES DE LA FRANÇAISE

- Une **expérience dans le domaine de l'investissement immobilier** d'habitation et sa présence notamment sur le projet du Grand Paris,
- Une **connaissance de toutes les phases clés de l'investissement** immobilier (achat, gestion, revente) → développement d'un cahier des charges et d'une méthode de sélection éprouvée,
- Un poids, en raison de la **taille de ses investissements** → négociation avec les promoteurs des fondamentaux d'une "bonne opération",
- Une **expertise en matière de prestations techniques** → qualité des matériaux, consommation d'énergie, d'eau chaude, revêtement de sol, etc.,
- Une **intervention tout au long des processus de sélection, d'acquisition, d'entretien** du patrimoine et de revente,
- Une **implication historique aux côtés des opérateurs "publics et para-publics"** → participation aux consultations sur les grands projets d'urbanisme, privilégiant la mixité sociale, tels que le projet Batignolles, Paris 17°...
- **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures** → le bénéfice du dispositif Pinel est la contrepartie d'un engagement sur une période estimée à 17 ans à compter de la date de souscription. Compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine, le souscripteur ne peut espérer récupérer la totalité de ses fonds qu'à partir de la dissolution de la société.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENTS RÉSIDENTIELS DANS LA ZONE DU GRAND PARIS

Asnières-Sur-Seine (92) ZAC Parc d'Affaires

Localisée au sein d'un vaste bassin d'emploi, l'opération bénéficie de nombreux atouts : diversité et qualité du tissu urbain, facilités de transports et nombreuses dessertes.



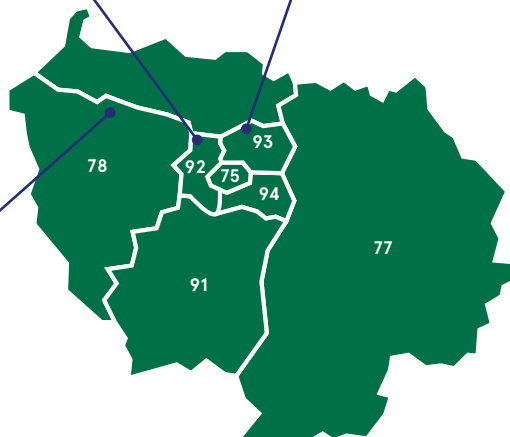
Saint-Ouen (93) Zac des Docks

Situé aux Portes de Paris, Saint-Ouen accueille plus de 3 000 établissements et emploie près de 32 000 salariés.



Poissy (78) SIGNATURE

Le projet se situe sur la commune de Poissy ; ville à vocation résidentielle affirmée à quelques kilomètres de Paris.



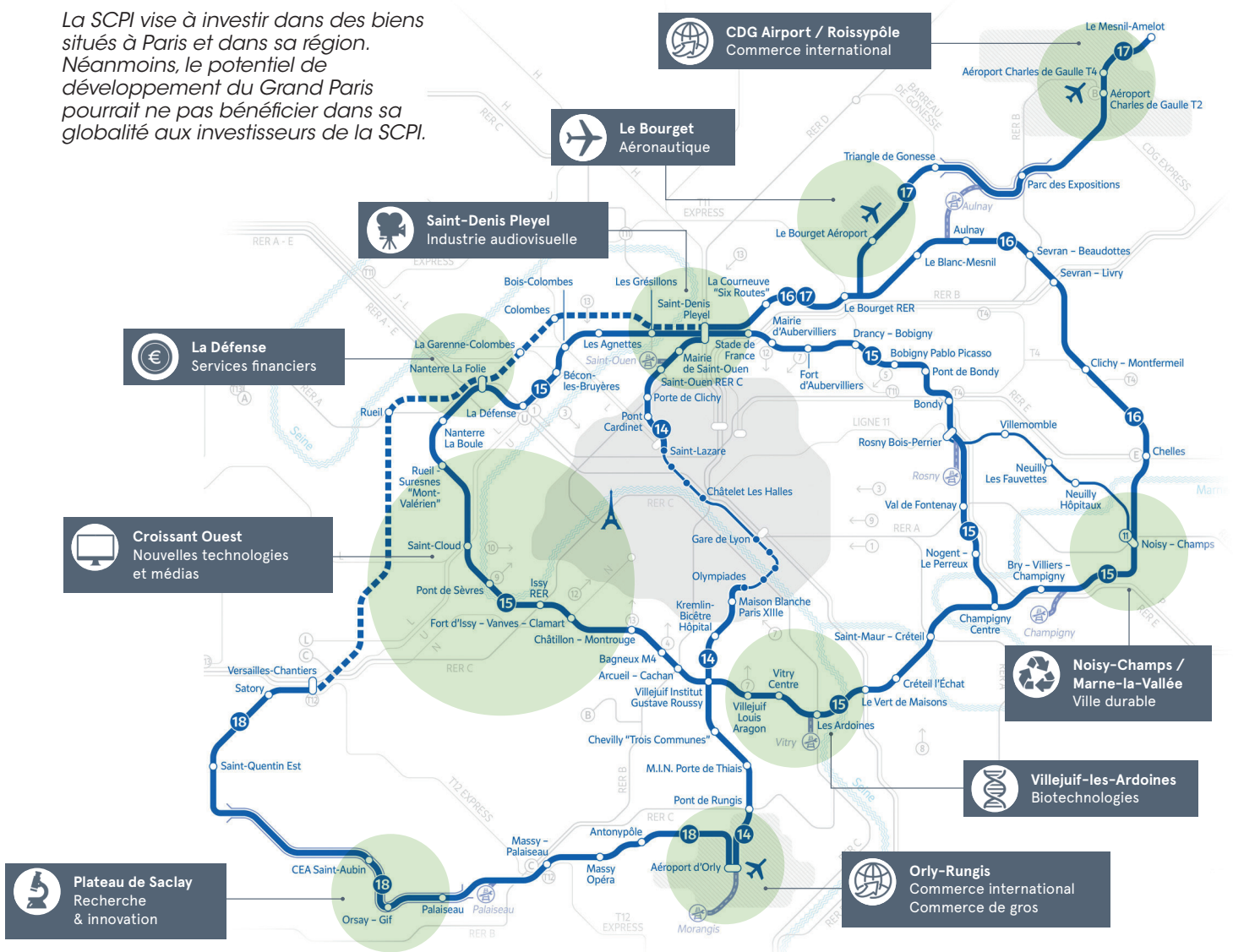
Investissements réalisés par les précédentes SCPI de la gamme Multihabitation, à titre d'exemples, ne constituant aucun engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI LF Grand Paris Habitation.

LE GRAND PARIS UN PROJET DE GRANDE AMPLIEUR

Le projet du Grand Paris regroupe 9 grands pôles d'activité identifiés, interconnectés par un nouveau réseau de transport public. Il devrait favoriser une dynamique économique et mettre en lumière Paris et sa région.

i La SCPI LF Grand Paris Habitation et le projet du Grand Paris

La SCPI vise à investir dans des biens situés à Paris et dans sa région. Néanmoins, le potentiel de développement du Grand Paris pourrait ne pas bénéficier dans sa globalité aux investisseurs de la SCPI.



LE GRAND PARIS EN CHIFFRES¹

35 Mds€
d'investissements

68
nouvelles gares

200 km
de nouvelles
lignes de métro
100 % automatiques

70 000
nouveaux
logements par an

800 000
emplois
supplémentaires

JO 2024 : une dynamique
amplifiée par l'attribution des jeux

LA FRANÇAISE : UNE EXPERTISE ÉTABLIE SUR PARIS ET SA RÉGION

Nouvelles acquisitions



Exemples d'investissements réalisés par La Française pour le compte de ses SCPI – ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions

Créée en 1975 et forte de ses **3 millions de m²** sous gestion, La Française, **leader² en SCPI** est un acteur historique de la gestion d'actifs immobiliers. Son patrimoine majoritairement francilien lui confère **une profonde connaissance du marché du Grand Paris**.

Forte de son expérience et de sa connaissance du marché et plus spécifiquement des projets de développement du Grand Paris, La Française analysera les opportunités d'investissements à saisir dès à présent et pouvant **bénéficier d'un fort potentiel de création de valeur dans les années à venir**.

LA FRANÇAISE DANS LE GRAND PARIS, EN QUELQUES CHIFFRES³

+1,5 million de m²



RÉSIDENTIEL

2 600

lots sous gestion

900

millions d'euros



BUREAUX & COMMERCES

+500

immeubles sous gestion

6

milliards d'euros

² source IEIF – 2018 en capitalisation ³ patrimoine géré par La Française REM – décembre 2018



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 73 00 73 00 - Fax +33 (0)1 73 00 73 01
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com