

---

FÉVRIER 2019

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## SCPI D'ENTREPRISE



**LA FRANÇAISE**  
investing together

GESTIONNAIRE D'ACTIFS MULTISPÉCIALISTE

---

COMMUNICATION RÉSERVÉE AUX PARTENAIRES DISTRIBUTEURS | NE PEUT-ÊTRE REMISE AU CLIENT FINAL



---

# SOMMAIRE

- Le groupe La Française
- Présentation SCPI Epargne Foncière
- Intégration dans les contrats d'assurance vie
- Portefeuille d'investissement

# LE GROUPE LA FRANÇAISE



**LA FRANÇAISE**  
investing together

Depuis plus de 40 ans,  
**le Groupe La Française**  
**développe des expertises**  
**spécifiques**  
d'Asset Management  
pour compte de tiers.

Ancrée **sur quatre pôles d'activité**  
- Valeurs Mobilières, Immobilier,  
Solutions d'Investissements et  
Financement Direct de l'Economie -  
**La Française déploie son modèle**  
**multispécialiste auprès d'une clientèle**  
**institutionnelle et patrimoniale,**  
tant en France qu'à l'international.

Forte de ses **639 collaborateurs**,  
La Française gère plus de  
**65,8 milliards d'euros** (01/01/2019) d'actifs à  
travers ses implantations à Paris, Francfort,  
Genève, Hambourg, Stamford (CT, USA)  
Hong Kong, Londres, Luxembourg,  
Madrid, Milan, Séoul et Singapour.

En tant qu'**acteur responsable**  
et par une approche  
de long terme,  
le Groupe intègre les défis de  
demain pour forger ses  
convictions d'aujourd'hui.

La Française bénéficie de la solidité du  
Crédit Mutuel Nord Europe (CMNE).

## **GROUPE LA FRANÇAISE**

RCS Paris 480 871 490  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris – France  
Tél. +33 (0)1 73 00 73 00  
Fax +33 (0)1 73 00 73 01  
[www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)



---

# PRÉSENTATION SCPI EPARGNE FONCIÈRE



---

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## PRÉSENTATION

- Date de création : novembre 1968
- Forme juridique : SCPI - Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
- Univers d'investissement : bureaux et commerces en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne
- Durée de vie : 99 ans
- Horizon de placement : 9 ans
- Effet de levier : 20 % max de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'AG, multipliée par le nombre de parts au capital existant
- Valorisation : annuelle
- Distribution : trimestrielle soumis à la décision de l'AG des associés
- Prix de souscription : 810 € (commission de souscription incluse)
- Valeur de retrait : 749,25 €
- Commission de souscription (incluse dans le prix de souscription) : 7,5 % HT, soit 9 % TTC
- Commission de gestion : 10 % HT, soit 12 % TTC des recettes brutes annuelles  
→ **non appliqués en assurance vie, car ce sont les frais de gestion du contrat qui s'appliquent**



---

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## AGRÉMENTS

- La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE, du 24/06/2014 ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org))
- Épargne Foncière a reçu le visa AMF SCPI n°17-33 en date du 1er septembre 2017.
- Une notice a été publiée au BALO n°12 du 26 janvier 2018 et n°6 du 14 janvier 2019.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## CARACTÉRISTIQUES AU 31/12/2018

### CHIFFRES CLES :

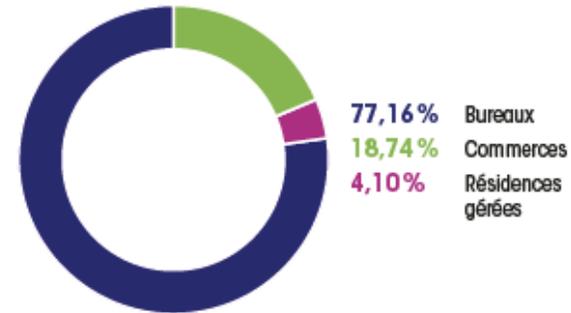
- Capitalisation : 2 251 643 200 €
- Nombre d'associés : 33 026
- Nombre de parts : 2 814 554
- Revenus distribués 2018 : 35,64 €/part

### PATRIMOINE :

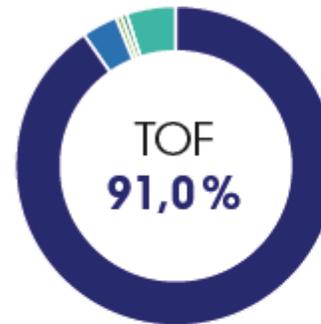
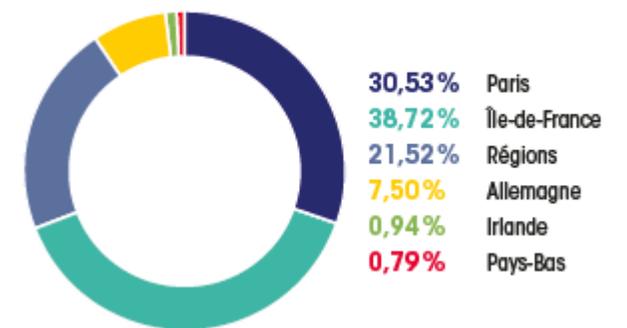
- Surface : 586 235 m<sup>2</sup>
- Nombre d'immeubles : 289
  - En direct : 221
  - Via des SCI : 68
- Taux d'occupation physique (TOP)<sup>1</sup> : 92,7 %

### Répartition du patrimoine en valeur vénale

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



#### LOCAUX OCCUPÉS

- 91,0% Taux d'Occupation Financier
- 3,4% Sous franchise

#### LOCAUX VACANTS

- 0,4% Sous promesse de vente
- 0,4% Travaux en restructuration
- 4,8% En recherche de locataires

Source : La Française REM

<sup>1</sup> LE TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP) SE DÉTERMINE PAR LA DIVISION DE LA SURFACE CUMULÉE DES LOCAUX OCCUPÉS PAR LA SURFACE CUMULÉE DES LOCAUX DÉTENUS PAR LA SCPI.

<sup>2</sup> LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 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. **LES PERFORMANCES PASSÉES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES.**



# ÉPARGNE FONCIÈRE ET LE GRAND PARIS

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI.

**ASNIERES-SUR-SEINE (92)**  
12/14/16 rue Sarah Bernhardt  
23 470 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**SAINT-OUEN (93)**  
48 rue Albert Dhalenne  
15 800 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**SAINT-DENIS (93)**  
1-7 Places des Etoiles  
11 600 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**CLICHY (92)**  
84 rue Villeneuve  
6 330 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**LEVALLOIS-PERRET (92)**  
4 Place du 8 mai 1945  
14 900 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**PUTEAUX (92)**  
49-51, Quai de Dion Bouton  
3 560 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**PARIS 5<sup>e</sup> (75)**  
91 boulevard St Michel  
7 270 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**BOULOGNE (92)**  
50 route de la Reine  
6 642 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**BOULOGNE (92)**  
27 Cours de l'Île Seguin  
7 530 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**ISSY LES MOULINEAUX (92)**  
224-247 Quai de Stalingrad  
10 100 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**MONTRouGE (92)**  
89 avenue Jean Jaurès  
8 983 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**LEVALLOIS-PERRET (92)**  
2 rue Kléber  
3 635 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**SAINT-DENIS (93)**  
73 rue de la République  
1 450 m<sup>2</sup>  
Commerces



**PARIS 18<sup>e</sup> (75)**  
190 rue de Championnet  
5 710 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**PANTIN (93)**  
90 av Général Leclerc  
14 500 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**PARIS 19<sup>e</sup> (75)**  
129-133 rue de Belleville  
3 400 m<sup>2</sup>  
Commerces



**MONTREUIL (93)**  
3 rue Franklin  
38 700 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**PARIS 11<sup>e</sup> (75)**  
91-93 rue du Faubourg  
Saint-Antoine  
739 m<sup>2</sup>  
Commerces



**PARIS 12<sup>e</sup> (75)**  
52 rue Jacques Hillairet  
20 000 m<sup>2</sup>  
Bureaux



**CHARENTON-LE-PONT (94)**  
18 avenue Winston Churchill  
4 530 m<sup>2</sup>  
Bureaux

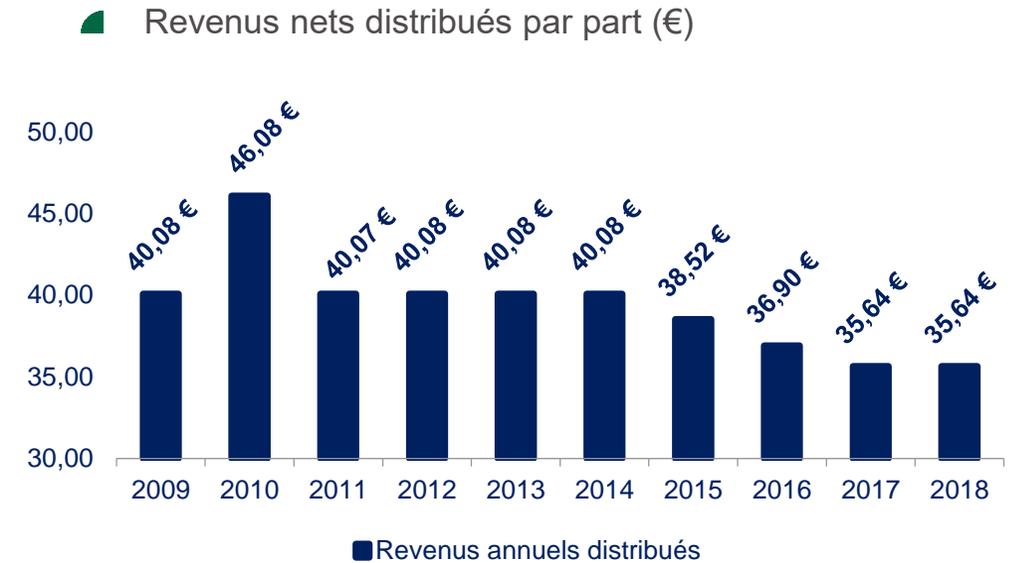


● HQE ● BREEAM ● BBC

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## PERFORMANCES\* AU 31/12/2018

	TRI 10 ans <sup>1</sup> (2009-2018)	Évolution du prix de part	DVM <sup>2</sup>
2009	7,87 %	+6,41 %	6,51 %
2010		+14,50 %	7,04 %*
2011		-	5,34 %
2012		+0,67 %	5,32 %
2013		-	5,31 %
2014		-	5,31 %
2015		+1,99 %	5,00 %
2016		+1,95 %	4,70 %
2017		+1,91 %	4,54 %
2018		+1,25 %	4,46 %



Source : La Française REM

\* Hors frais d'un contrat d'assurance vie

LES PERFORMANCES PASSÉES NE SONT PAS UN INDICATEUR FIABLE DES PERFORMANCES FUTURES.

LA SCPI ÉPARGNE FONCIÈRE A ABSORBÉ LA SCPI MULTICOMMERCE SUR DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 26 NOVEMBRE 2012.

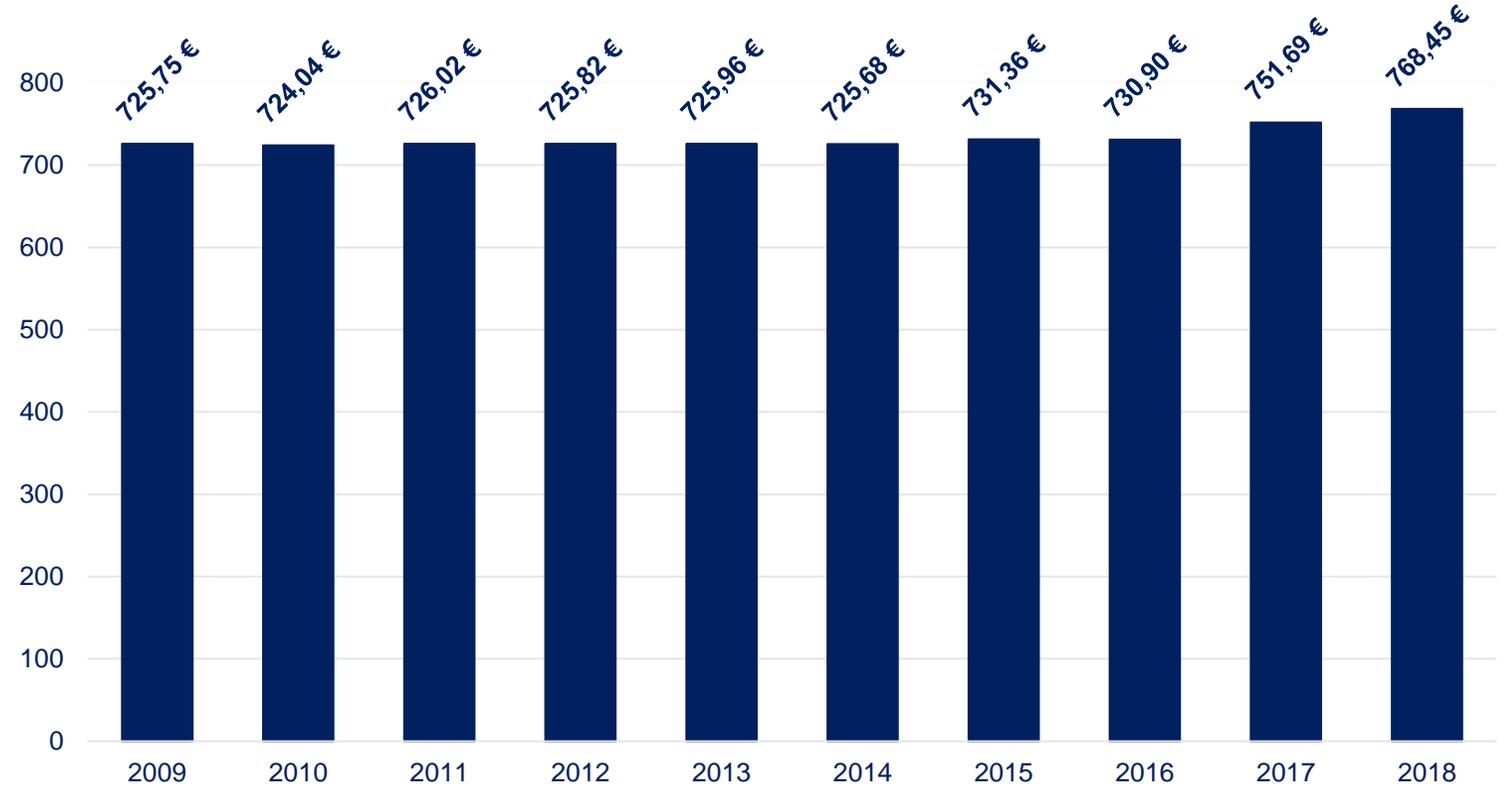
\*DISTRIBUTION EXCEPTIONNELLE D'UN MONTANT DE 6,00 EUROS PAR PART PRÉLEVÉ SUR LE REPORT À NOUVEAU. 1 TRI NET DE FRAIS, AVEC À L'ENTRÉE LE DERNIER PRIX DE SOUSCRIPTION, À LA SORTIE LA VALEUR DE RETRAIT, ET LES REVENUS DISTRIBUÉS SUR LA PÉRIODE. MÉTHODOLOGIE ASPIM / SOURCE LA FRANÇAISE REM. 2 TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ 2009 À 2011 CORRESPONDANT AU DIVIDENDE ANNUEL BRUT VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE N, RAPPORTÉ AU PRIX DE SOUSCRIPTION (FRAIS COMPRIS) D'UNE PART AU 31 DÉCEMBRE DE L'ANNÉE N-1. CHANGEMENT DE MÉTHODOLOGIE DE CALCUL À COMPTER DU TAUX DE DISTRIBUTION 2012 ET SUIVANTS (NE PERMETTANT PAS UNE COMPARAISON AVEC LES ANNÉES PRÉCÉDENTES) CORRESPONDANT AU DIVIDENDE ANNUEL BRUT VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE (Y COMPRIS LES ACOMPTES EXCEPTIONNELS ET QUOTE-PART DE PLUS-VALUES DISTRIBUÉES), RAPPORTÉ AU PRIX DE PART ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE.



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## PERFORMANCES\* AU 31/12/2018

Valeur de réalisation



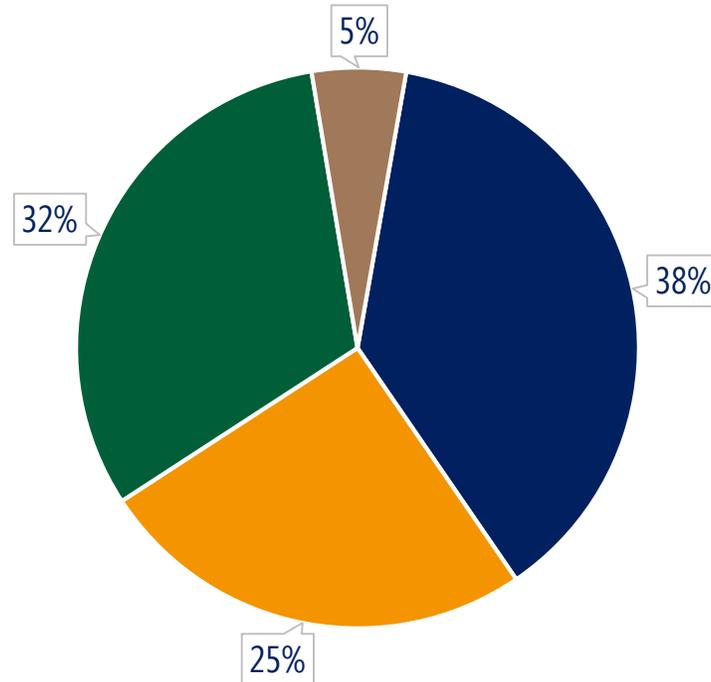
Source : La Française REM

\* Hors frais d'un contrat d'assurance vie

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## DIVERSIFICATION LOCATIVE AU 31/12/2018

### ■ Répartition géographique des loyers



■ Région parisienne ■ Paris ■ Autres régions ■ Etranger

### ■ Concentration locative, poids des principaux locataires

1 <sup>er</sup>	2,41%
2 <sup>e</sup>	2,20%
3 <sup>e</sup>	2,13%
4 <sup>e</sup>	1,66%*
5 <sup>e</sup>	1,66%*
6 <sup>e</sup>	1,54%
7 <sup>e</sup>	1,50%*
8 <sup>e</sup>	1,50%
9 <sup>e</sup>	1,47%
10 <sup>e</sup>	1,36%

Source : La Française REM

\* Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## RISQUES

- Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.
- **La durée de placement minimale recommandée par la société de gestion est de 9 ans.**
- Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.
- La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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 de 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.
- **La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.**
- Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.



# EPARGNE FONCIÈRE

## RISQUES – INTÉGRATION DANS LES CONTRATS ASSURANCE VIE

### ■ Profil de risque et de rendement

Le capital et le rendement de la SCPI EPARGNE FONCIÈRE ne sont pas garantis. Ils peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. Les principaux facteurs de risque propres à la SCPI sont les suivants. Pour plus de détails, se reporter dans le préambule de la note d'information à la rubrique risques associés.

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Le risque immobilier / risque de marché** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement sur la SCPI EPARGNE FONCIÈRE est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de sortie du support.
- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI.

### ■ Risque de perte en capital

Il existe des risques à investir sur les supports financiers en unités de compte. La valeur de ces derniers est exposée à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dont l'amplitude peut varier en fonction de la nature de l'unité de compte et en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. L'assureur ne s'engage que sur le nombre et non sur la valeur de ces unités de compte, le risque de fluctuation est intégralement supporté par l'(les)adhérent(s)/souscripteur. De ce fait ni le capital ni les revenus ne sont garantis. L'adhérent ou le souscripteur prend un risque de perte en capital pouvant être totale en cas de rachat, d'arbitrage, d'arrivée au terme pour les contrats de capitalisation ou en cas de décès lorsque la garantie plancher proposée uniquement dans les contrats d'assurance vie ne peut pas s'appliquer.



---

# INTÉGRATION DANS LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE

# INTÉGRATION DANS LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE

## BPCE Vie

LA FRANÇAISE  
investing together

### Périmètres contrats

- **Millevie Premium** (en gestion libre et en parallèle des orientations de gestion)
- **Millevie Infinie** (en gestion libre et en parallèle des orientations de gestion)
- **Millevie Capi** (en gestion libre et en parallèle des orientations de gestion)

### Accès

- **Versement initial, versement libre et arbitrage**
- Les SCPI ne sont pas éligibles aux :
  - options d'arbitrages automatiques
  - plan de rachats partiel programmés
  - service de versements programmés

### Conditions de désinvestissement

- Le rachat /sortie est possible à tout moment sans pénalités avec un risque de perte en capital pouvant être totale.
- Les demandes de rachat sont valorisées sur la base de la valeur liquidative de l'unité de compte représentative de la part de SCPI à la date d'effet du rachat.

### Modalités de distribution des dividendes

- Versés chaque trimestre, à compter de la date d'acquisition sans application du délai de jouissance. Réinvestissement sur le support en euros du contrat. La distribution des revenus est subordonnée à la décision de l'assemblée générale des associés

### Frais de gestion\*

- Prélevés mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte

### Fiscalité

- La fiscalité applicable aux opérations sur l'UC constituée par la SCPI EPARGNE FONCIERE est celle du contrat souscrit (assurance vie ou capitalisation). Si le client est soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur de rachat afférente à la SCPI EPARGNE FONCIERE qui devra être déclarée sera communiquée chaque année par l'assureur.

### Valeurs

- 2 VL : une valeur de souscription (810€) et une valeur de rachat / retrait (749,25€) - L'écart correspond à la commission de souscription (60,75€)

### Documents à remettre obligatoirement au client

- Le DIC Contrat (à remettre pour toute nouvelle souscription / adhésion)
- la brochure commerciale Epargne Foncière
- le devoir de conseil « Synthèse épargne conseil »
- la fiche d'information assurance vie
- le DIC Epargne Foncière (Document d'Informations Clés)  
cf. Démarche client en slide 18)

\*Les frais du contrat : les frais sur versements, frais de gestion sur encours, frais d'arbitrages, s'appliquent conformément aux conditions générales valant note/notice d'information du contrat du client

# INTÉGRATION DANS LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE

## LES FRAIS ET COMMISSIONNEMENT

SCPI Epargne Foncière		Tarifification	Commissionnement réseau CE BPCV Vie
Frais du support immobilier	Commission de souscription	7,5%	3%
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	60%
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%

→ Les frais du contrat : les frais sur versements, frais de gestion sur encours, frais d'arbitrages, s'appliquent conformément aux conditions générales valant note/notice d'information du contrat du client.

# INTÉGRATION DANS LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE

- Clientèles cibles : clientèles Gestion Privée (GP) et Patrimoniale (HDG)
  - ▢ Client souhaitant diversifier son investissement en UC en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau & commerce)
  - ▢ Client acceptant un risque de perte en capital en contrepartie de l'éventualité d'une rémunération plus importante que le fonds en euros
  - ▢ Client qui est prêt à investir sur une période plus longue (durée recommandée 9 ans ans)
  - ▢ Pour les clients âgés, notamment à compter de 80 ans, nous attirons l'attention sur les conséquences liées à la souscription de certains instruments financiers présentant une maturité longue, une faible liquidité ou une période de blocage. Auquel cas, la fiche d'information spécifique devra être remplie avec votre conseiller.

① Un Flash Info assurance vie vient compléter ce Kit concernant les modalités assurance vie



# DÉMARCHE CLIENT - LES BONS REFLEXES

## Démarche avec le client

### Lors de la souscription il faut impérativement :

- Vérifier l'adéquation du placement avec la situation patrimoniale et fiscale, l'horizon de placement, les exigences, les besoins, les objectifs, l'expérience et la connaissance du client en matière financière, de son appétence au risque et de sa capacité à subir des pertes.
- Faire compléter au client le questionnaire de compétences financières et le questionnaire risque (QCF/QR) pour toute nouvelle souscription d'instrument financier/mettre à jour le QCF/QR datant de plus de 24 mois
- Le conseiller doit obligatoirement remettre la documentation précontractuelle sur les instruments financiers pour informer le client sur les caractéristiques du produit à souscrire ainsi que sur les coûts et charges associés (le document d'informations clés support) ainsi que sur le contrat d'assurance vie en cas de nouvelle adhésion (le Document d'information Contrat)
- La « Synthèse épargne - conseil de la banque » inclut le test d'adéquation, les instruments financiers proposés au client ainsi que l'acceptation (ou non) du client (avec la mise en garde si le choix du client n'est pas adapté) et il doit être signé par le client et lui être remis
- Remettre la note d'information/Statuts, la brochure commerciale et la Fiche d'information assurance vie Epargne Foncière (FIS) au client.
- En cas d'arbitrage en sortie du fonds en euros ou d'un fonds à formule à capital garanti, apporter un conseil renforcé.

Les SCPI s'adressent aux clientèles clientèles Gestion Privée (GP) et Patrimoniale

## Démarche administrative

### Utilisation de la FIS (Fiche Information Support)

- My Assur et WebAssur : FIS en simple exemplaire sans recueil de signature
- Joindre, pour une affaire nouvelle, le Document de Connaissance Client et la « demande d'adhésion / souscription » du nouveau contrat. Vous devez archiver le Document de Connaissance Client selon les modalités en place dans votre établissement (un exemplaire à conserver à la banque).
- Joindre la « demande de versement complémentaire » pour un versement complémentaire, et pour un arbitrage la « demande d'arbitrage » ainsi que le Document de Connaissance Client le cas échéant, si le nouveau versement n'est pas investi à 100% sur la SCPI et lorsque la nouvelle répartition du contrat est plus risquée que le profil connu du client.

**Avertissement :** les SCPI sont conçues dans la perspective d'un investissement d'une durée de placement recommandée de 9 ans minimum. L'attention du conseiller est portée sur le fait que les contrats de capitalisation sont conclus pour une durée fixe et que l'arrivée au terme dénoue le contrat, ne permettant pas ainsi et selon les cas de conserver le support pour la durée de détention recommandée.



---

# LE PORTEFEUILLE

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 9 381 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 106 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble de bureaux situé à l'entrée de ville au sein du parc Forum de Seine, la vitrine tertiaire d'Issy-les-Moulineaux
- Actif offrant de nombreux services de qualités : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées
- Desservi par la gare RER – Issy Val de Seine au pied de l'immeuble
- Réhabilitation en 2016 avec obtention des labels environnementaux : NF HQE Bâtiment Tertiaire Rénovation "Excellent", NF HQE Bâtiment Tertiaire Exploitation "Excellent", BREEAM In use "Very Good" ainsi que la certification Osmoz by Certivea

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### « L'OPEN » À ISSY-LES-MOULINEAUX (92)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : résidence étudiante
- Surface locative : 5 223 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 19,3 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Projet en VEFA d'une résidence comprenant 188 logements situé sur l'artère commerciale de la ZAC du Moulon avec environ 4200m<sup>2</sup> d'activités commerciales ainsi qu'un pôle sportif en projet de construction
- Zone reconnue pour la présence de nombreuses Grandes Ecoles (Ecole Polytechnique, Supélec, ENS Cachan, IUT d'Orsay ainsi que le futur campus de l'Ecole Centrale Paris)
- Bâtiment sous garantie décennale et labellisé NF Habitat et Effinergie +
- Accessible par les lignes de bus 7, 9 et 91-06 permettant une liaison avec le RER B et la future station de métro « Orsay-Gif » de la ligne 18 qui ouvrira en 2024

### RESIDENCE ETUDIANTE À GIF-SUR-YVETTE (91)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 4 407 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 166 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Situé à l'intérieur de la poire de la Défense, dans le quartier Coupole-Regnault
- Immeuble neuf avec prestations de qualités et innovations technologiques
- Immeuble certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « Very Good »
- Excellente desserte : L'immeuble est situé à 5 min à pied du parvis de la Défense et de la gare RER A

### « AMPÈRE E+ » À COURBEVOIE (92)



La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerce
- Surface locative : 12 125 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 33,4 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Centre commercial livré en 2017 à Essen (9<sup>ème</sup> plus grande ville d'Allemagne située dans le bassin de la Ruhr)
- Loué à 100% à des locataires ayant une cote de solvabilité crédit allant de bonne à excellente
- Extension future du centre commercial et construction de logements avec plus 1 000 habitants supplémentaires à proximité du quartier résidentiel déjà existant à Altenessen
- Emplacement orienté trafic avec une très bonne visibilité
- De nombreuses connexions aux transports en commun

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### COMMERCE À ESSEN (ALLEMAGNE)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 8 865 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 30 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Projet en VEFA d'un immeuble de bureaux d'une surface de 8 865 m<sup>2</sup>, situé au nord ouest de Lyon, au cœur du quartier de Vaise
- L'immeuble comporte 124 places de parking et sera labellisé BREAAAM « Very Good »
- Bonne accessibilité routière avec l'accès au périphérique « Porte de Vaise » à 1 km ainsi que l'autoroute A6/A7 à 3 km
- Excellente desserte en transports en commun avec plusieurs lignes de bus; un arrêt de métro à 1 km et la Gare Part-Dieu via la ligne de métro D en 20 min

RUE SAINT CYR à  
LYON (69)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerce
- Surface locative : 5 469 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 29,5 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Coque commerciale d'une surface utile de 5 469 m<sup>2</sup>, situé au nord de Nice dans le cadre d'une opération de requalification urbaine
- Galerie commerciale comprenant un Carrefour Market, 6 boutiques et 317 places de parkings en sous sol
- Bonne accessibilité routière avec le boulevard Gorbella et l'autoroute A8 à 1km
- Excellente desserte en transports en commun avec les lignes de bus L, 20, 24, 36 et S ; ainsi que le tram T1 et la Gare SNCF à 15 min

### GALERIE COMMERCIALE À NICE (06)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2018

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 5 645 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 61,2 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble d'une surface utile de 5 645 m<sup>2</sup>, situé sur le boulevard Montparnasse à Paris
- Immeuble très identifiable du fait de la présence de la Coupole
- Excellente desserte en transports en commun avec la proximité de 4 lignes de métro
- Très bonne accessibilité routière via le boulevard périphérique (Porte d'Orléans)
- Comporte un commerce en RDC et 75 places de parking

« LA COUPOLE » À  
PARIS (75)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2018

Adresses	Montant investi par la SCPI	Type d'acquisition
« L'Open » à Issy-les-Moulineaux (92)	37 M€	Via une SCI
Résidence étudiante à Gif sur Yvette (91)	19,3 M€	En direct
« Ampère E+ » à Courbevoie – Tranche 1 (92)	15,4 M€	Via une SCI
Commerce à Essen (Allemagne)	20 M€	Via une SCI
Actif rue Saint Cyr à Lyon (69)	30 M€	En direct
Galerie commerciale à Nice (06)	29,5 M€	En direct
Actif « La Coupole » à Paris (75)	61,2 M€	En direct

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : hôtellerie
- Surface locative : 1 922 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 22 M€

### DESCRIPTION :

- Hôtel 4\* situé dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Paris dans un quartier touristique et résidentiel.
- Entièrement restructuré cette année, cet immeuble est composé de 56 chambres, de nombreuses salles et d'un sous-sol.
- Zone bénéficiant d'une excellente desserte en transports en commun : Gare St Lazare, RER E et nombreuses lignes de métro/bus.
- Proximité avec le boulevard Haussmann et le périphérique par Porte de Champerret.

### HÔTEL 4\* RUE DE MILAN À PARIS (75)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 11 600 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 88 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble d'une surface de 11 600 m<sup>2</sup>, situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint Denis
- Ensemble immobilier localisé à proximité du futur village des Jeux Olympiques
- Excellente desserte en transports en commun avec la proximité immédiate du RER D et de la future gare Saint-Denis Pleyel du Grand Paris (à seulement 350 m)
- Très bonne accessibilité routière via le boulevard périphérique (Porte de la Chapelle)

### « CAP LENDIT » À SAINT-DENIS (93)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 19 900 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 64 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble de bureaux de 19 900 m<sup>2</sup> composé de 7 étages et de 293 emplacements de parking
- Bâtiment de très bonne qualité, la majorité des bureaux ont été réaménagés et modernisés
- Localisé dans le quartier de City Süd à Hambourg, l'immeuble est loué à différents locataires
- Ensemble immobilier situé à proximité de la station de train Hammerbrook S-Bahnhof, disposant d'une vue imprenable sur le canal adjacent.

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### « VICTORIA OFFICE » À HAMBOURG (ALLEMAGNE)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : hôtellerie
- Surface locative : 3 267 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 14,7 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Projet de résidence de tourisme 4\*\*\*\* en R+4 avec 95 unités d'hébergements et 95 places de parking, dont 45 en sous-sol
- Situé sur le site des Canissons à Cavalaire-Sur-Mer, dans le golfe de Saint-Tropez
- Composé d'une piscine extérieure, d'une piscine intérieure et d'un fitness/ sauna/ hammam
- À 5 min de la plage et à 10 min à pied du centre-ville, l'actif bénéficie d'une bonne desserte routière avec la proximité immédiate de la D559 ainsi qu'une bonne desserte en transports en commun avec le bus.

### RÉSIDENCE HÔTELIÈRE À CAVALAIRE-SUR-MER (83)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 38 700 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 185 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble de bureaux de 38 700 m<sup>2</sup>, composé de 26 étages et 386 emplacements de parking et bénéficiant de nombreux services tels qu'un Restaurant Inter-Entreprises moderne et flexible, une cafeteria, une conciergerie
- Situé à l'Est de Paris, à Montreuil, proche de la mairie
- Immeuble certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood »
- Bonne desserte avec la station de métro « Mairie de Montreuil » ligne 9 au pied de l'immeuble et un accès au boulevard périphérique par la Porte de Montreuil

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LE « CITYSCOPE » À  
MONTREUIL (93)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 3 475 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 49 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Actif situé au cœur du quartier d'affaires de Dublin, au 21 Charlemont Place et surplombant le Grand Canal
- Actif offrant 3 475 mètres carrés d'espaces de bureaux répartis sur 6 étages
- Ligne de tramway immédiatement à proximité
- Le bâtiment devrait obtenir une certification LEEDS Gold et une note A3 BER

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### LE « 21 CHARLEMONT » À DUBLIN (IRLANDE)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 14 200 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 66 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble neuf livré en 2017
- Situé dans le nouveau quartier moderne de Media-Spree à Berlin
- Entièrement loué au leader européen de la vente d'articles de mode en ligne
- Ensemble immobilier bien desservi, situé à proximité des transports publics, entre la gare Ostbahnhof d'un côté et la station Warschauer Straße

### « M\_EINS » À BERLIN



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 14 900 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 152 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Actif livré en mai 2017, situé en face de la gare de Clichy-Levallois
- Immeuble détenu en pleine propriété développant une surface de 14 900 m<sup>2</sup>
- Opération labélisée BREEAM Very Good et HQE Excellent
- Excellente situation : Ligne L du transilien au pied de l'immeuble, desservant la Gare Paris Saint-Lazare en 6 min, métro ligne 3 et future ligne 14 du Grand Paris à proximité

### LE « HUB » À LEVALLOIS-PERRET (92)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerce
- Surface locative : 1 450 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 1,4 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Actif implanté au 73 rue de la République à Saint-Denis, dans l'artère commerçante principale du centre ville
- Situé au cœur de la rue face aux 2 enseignes locomotives de la zone et dans laquelle se trouve la Mairie et La Poste
- Surface commerciale en RDC et sous-sol, située proche de la station de RER D station « Saint Denis », du tramway T1 et tramway T5 et de multiples lignes de bus.

### COMMERCE À SAINT-DENIS ( 93)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 4 000 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 16,5 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Ensemble commercial situé au cœur du centre ville d'Orléans, proche des bords de Loire
- Commerces implantés dans un programme de développement de la rue des Halles
- Opération visant à prolonger le centre ville commerçant vers les bords de Loire en créant un véritable lieu de vie associant commerces et logements
- Commerces situés sur un axe passant entre le cinéma et les Halles Châtelet

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

### PORTEFEUILLE DE COMMERCES À ORLÉANS



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 8 147 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 38 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français. Les actifs sont situés soit dans des zones commerciales reconnues soit le long de routes nationales.
- L'ensemble du portefeuille bénéficie d'un bail ferme de 12 ans à effet du 01/01/2013.

### PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL



La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 8 147 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 38 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- « Le Colombo » est un ensemble immobilier livré en 2009.
- Ensemble composé de 2 bâtiments, situé à seulement 5 kms du centre-ville de Toulouse, au cœur de la ZAC Balma Gramont, le principal pôle tertiaire du Nord Est toulousain.
- Loué à 100% à 6 locataires de qualité
- Immeuble très bien desservi :
  - Accès direct au boulevard périphérique desservant les autoroutes
  - Métro ligne A station " Balma Gramont" à 550 m
  - Nombreuses lignes de bus

### « LE COLOMBO » À TOULOUSE/BALMA (31)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 3 558 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 21 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Ensemble immobilier à usage de bureaux. Cette acquisition s'inscrit dans le prolongement du bâtiment A loué à Sony acquis en septembre 2014.
- Bâtiment à usage de bureaux acquis par la SCPI, donne sur la rue Jean Jaurès et développe une surface de 3 610 m<sup>2</sup>. Il bénéficie de nombreux équipements : un parc de stationnement, un auditorium, un RIE et un jardin privatif
- Immeuble très bien desservi :
  - Métro ligne 1 station « Esplanade de La Défense »,
  - RER A et Tramway T2 stations « La Défense »,
  - Boulevards Périphérique (Porte Maillot) et Circulaire (A14, A86)

L'IMMEUBLE « AVISO »  
À PUTEAUX (92)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2017

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 3 400 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 31 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Actif situé au 129-133 rue de Belleville dans le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris, au niveau du métro Jourdain et de l'Eglise Saint-Jean Baptiste de Belleville.
- Projet de rénovation et d'extension de murs de commerce occupés par l'enseigne Monoprix. Le magasin actuel dispose d'une surface de vente de 1 398 m<sup>2</sup>, le futur magasin disposera d'une surface utile totale de 3 481 m<sup>2</sup>

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### COMMERCE MONOPRIX À PARIS (75)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2017

Adresse	Montant investi par la SCPI	Type d'acquisition
Actif « Monoprix » à Paris (75)	18,6 M€	Via une SCI
Bâtiment C « Aviso » à Puteaux (92)	10,4 M€	En direct
« Le Colombo » à Toulouse/Balma (31)	10 M€	En direct
Portefeuille Buffalo Grill	13 M€	Via une SCI
Portefeuille de commerces à Orléans (45)	9,7 M€	Via une SCI
Commerce à Saint-Denis (93)	1,4 M€	En direct
« HUB » à Levallois-Perret (92)	NC	En direct
« M_Eins » à Berlin (Allemagne)	66 M€	En direct
« 21 Charlemont » à Dublin (Irlande)	24,9 M€	Via une SCI
Le « Cityscope » à Montreuil (93)	76 M€	Via une SCI
Résidence hôtelière à Cavalaire-sur-Mer (83)	14,7 M€	En direct
« Victoria Office » à Hambourg (Allemagne)	38,4 M€	Via une SCI
« Cap Lendit » à Saint-Denis (93)	88 M€	En direct
Hôtel 4* rue de Milan à Paris (75)	22 M€	En direct

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 8 983 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 68 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de bureaux situé à Montrouge, développant une surface utile de 8 983 m<sup>2</sup>
- L'actif est entièrement loué à Crédit Agricole, dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans
- Excellente desserte routière et en transport en commun (lignes 4 et 13)
- Immeuble récent livré fin 2015 avec une forte identité architecturale

### L'IMMEUBLE « VOLUTO » À MONTROUGE (92)



La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 5 523 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 45 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Il s'agit d'un portefeuille de 4 supermarchés situés à Paris et à Nanterre :
  - 7e arrondissement de Paris : 107 av. de la Bourdonnais
  - 16e arrondissement de Paris : 116 rue de la Tour
  - 11e arrondissement de Paris : 20 rue du Chemin Vert
  - Nanterre : 461 Boulevard des Provinces Françaises \*
- Les actifs de commerce représentant une surface de vente totale de 5 523 m<sup>2</sup>. Ils sont exploités par le Groupe Casino sous l'enseigne "Franprix" et "Supermarché Casino"

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### PORTEFEUILLE CASINO À PARIS ET NANTERRE (92)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 3 985 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 7,7 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Il s'agit de l'externalisation de deux magasins Grand Frais se situant en France à Bergerac (24) au sein de la zone commerciale Cavaille Nord et à Saint-Mitre (13) dans la zone commerciale Etangs Est.
- Bergerac : l'enseigne est situé le long de la route de Bordeaux à proximité d'un hypermarché Leclerc et d'une galerie de 34 boutiques.
- Saint-Mitre : le magasin est accessible en voiture par la D5, à proximité d'enseignes telles que Leader Price, Babou...

### ACTIFS GRAND FRAIS À SAINT-MITRE (13) ET À BERGERAC (24)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 3 985 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 11 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Il s'agit d'un projet en VEFA développant une surface de 3 850 m<sup>2</sup> ainsi que 155 places de parking ; la livraison de l'immeuble est prévue pour fin août 2018
- Immeuble loué à UB SITU sur la base d'un bail de 9 ans fermes
- Les bureaux sont accessibles via la rocade Ouest desservant le centre-ville de Toulouse en 15 min reliant les autoroutes A61 et A62 vers Montpellier et Bordeaux ; l'aéroport est accessible en 5 min en voiture
- L'immeuble est desservi par la gare des Ramassiers à proximité et par les bus 63 et 64 passant au pied de l'immeuble

### L'IMMEUBLE « SAINT-EX OFFICE » À TOULOUSE (31)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 7 270 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 65 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- L'immeuble est situé en bordure du 5e arrondissement au cœur du quartier Latin, face au jardin du Luxembourg
- Ensemble immobilier à usage de bureaux situé au 91 boulevard St Michel à Paris, construit en 1930 puis étendu en 1970
- L'acquisition porte sur 7 270 m<sup>2</sup> de bureaux entièrement loués à Orange dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes ayant pris effet en 2009.
- L'actif possède est bien desservi : RER B station Luxembourg à 50 m de l'immeuble, Gare Montparnasse à proximité et de nombreuses lignes de bus 21, 27, 38, 82, 85, 89....

### L'IMMEUBLE BOULEVARD ST MICHEL À PARIS (75)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 9 950 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 64 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Immeuble de bureaux durable (Label A) baptisé « Hollandia » et situé sur l'île d'Oosterdokseiland, projet de développement majeur du centre d'Amsterdam, qui est la plus grande ville des Pays-Bas
- Conçu par le cabinet d'architecte néerlandais Jo Coenen & Co Architecten et achevé en 2007, l'actif offre une surface utile totale de 9 950 m<sup>2</sup> sur 12 étages surplombant l'IJ. Idéalement situé, il se trouve à seulement dix minutes de l'autoroute A10 et à proximité directe de la gare d'Amsterdam-Central.

### L'IMMEUBLE « HOLLANDIA » À AMSTERDAM (PAYS-BAS)



La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux et commerces
- Surface locative : 5 400 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 32,7 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Il s'agit d'un projet en VEFA d'ensemble mixte bureaux-commerces-hôtel. L'acquisition par les SPCI La Française porte uniquement sur les bureaux et commerces.
- Les bureaux représentent plus de 3 400 m<sup>2</sup> et sont répartis sur deux bâtiments. Les commerces développent quant à eux une surfaces totale de 2 000 m<sup>2</sup>.
- L'opération vise une certification BREEAM Very Good.
- La date de livraison est prévue pour le T1 2019

### L'OPERATION SWAM À LILLE (59)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : hôtellerie
- Surface locative : 23 600 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 86 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Acquisition auprès du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs d'un ensemble immobilier correspondant à l'extension du Center Parcs d'Allgäu, situé dans le Baden Württemberg en Allemagne.
- Ce développement est situé sur un terrain à bâtir sur la commune de Leutkirch en Allgäu. Il comprendra 250 cottages de haut standing pour une surface de 25 000 m<sup>2</sup> et un bâtiment commercial comprenant spa, restaurants, boutiques, espaces de jeux sur environ 2 500 m<sup>2</sup>.

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### PORTEFEUILLE À ALLGAÜ (ALLEMAGNE)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 4 600 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 52 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- L'immeuble est situé au 2 rue Kléber à Levallois-Perret à l'angle de la rue de Villiers et à proximité de Paris et de Neuilly
- Il s'agit d'un immeuble de bureaux élevé en R+5, édifié dans le cadre d'une copropriété avec les 3 immeubles voisins situés du côté rue de Villiers
- Cet actif développe une surface de 3 600 m<sup>2</sup> utiles et 90 m<sup>2</sup> de terrasses utilisables. L'actif comprend également 120 places de parkings et un RIE.
- L'opération vise la certification BBC Effinergie rénovation PEQA

### L'IMMEUBLE ROUTE DE LA REINE À BOULOGNE (92)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 10 000 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 26 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- L'actif est situé au 5 rue Louis-Jacques Daguerre, dans le quartier de la Courrouze, dans le Sud-Ouest de Rennes (35) au pied de la future ligne B du métro et à proximité immédiate de la rocade.
- Au cœur du nouvel éco-quartier de la Courrouze, le bâtiment « Matière Grise » possède une excellente visibilité de la rocade et propose 10 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 255 places de stationnements couvertes.
- L'immeuble loué en totalité est certifié HQE et BBC.

### L'IMMEUBLE « MATIÈRE GRISE » À RENNES (35)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 20 000 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 189 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Acquisition de l'immeuble « Carré Daumesnil » situé au 52 rue Jacques Hillairet à Paris dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement
- Immeuble indépendant en forme de rectangle avec une cour intérieure à usage principal de bureaux, développant une superficie de 20 000 répartis sur un RDC, 8 niveaux supérieurs et 3 niveaux de sous-sol
- Excellente desserte routière (Boulevard Périphérique à 1,5km, autoroutes A4,A3,A6....) et en transport en commun (RER A, lignes de métro 1,2,6 et 9 « Nation » à 10 min à pieds)...

### L'IMMEUBLE « CARRÉ DAUMESNIL » À PARIS (75)



La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 2 950 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 10,3 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Acquisition d'un local commercial situé Place de Bretagne à Nantes (44) au sein de l'hypercentre commerçant
- Secteur jouissant de la présence de nombreuses enseignes nationales et internationales à forte notoriété, telles que H&M, Zara, Monoprix, C&A...
- Le local commercial est loué à Go Sport dans le cadre d'un bail de 10 ans dont 6 ans ferme à compter du 1er janvier 2012
- Excellente desserte en transport en commun : arrêt « Bretagne » du Tramway 3, arrêt « Place du Cirque » du Tramway 3, arrêt « Commerce » du Tramway 1

### L'IMMEUBLE « PLACE DE BRETAGNE » À NANTES (44)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : bureaux
- Surface locative : 3 600 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 23 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Hambourg est la deuxième plus grande ville d'Allemagne
- L'actif est situé à HafenCity, quartier en pleine restructuration, comprenant l'ancienne partie du port d'Hambourg
- Le bâtiment est à proximité immédiate du centre ville, desservi par les stations de métro Baumwall et Überseequartier
- La gare est à 12 minutes en métro et l'aéroport à 11 km
- L'immeuble de bureaux est loué à 100 % à 5 locataires et est composé de 9 étages et 41 places de parking

La SCPI est détentrice, en indivision avec d'autres SCPI La Française, de parts d'une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire de l'ensemble immobilier présenté

### L'IMMEUBLE À HAMBOURG (ALLEMAGNE)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.

# ÉPARGNE FONCIÈRE

## ACQUISITIONS 2016

### CARACTÉRISTIQUES :

- Nature : commerces
- Surface locative : 739 m<sup>2</sup>
- Montant de l'acquisition : 17 M€ AEM

### DESCRIPTION :

- Acquisition de deux locaux commerciaux au 91-93 rue du Faubourg Saint-Antoine dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement de Paris
- 100% loués à deux enseignes de premier rang Camaïeu et Muji
- Proximité immédiate des transports en commun : métro lignes 1,5 et 8, RER A, RER D et TGV.

### COMMERCES RUE DU FAUBOURG ST-ANTOINE À PARIS (75)



LES EXEMPLES D'INVESTISSEMENT DONNÉS NE CONSTITUENT PAS UN ENGAGEMENT QUANT AUX FUTURES ACQUISITIONS DE LA SCPI ET DES RENDEMENTS ASSOCIÉS.



# ÉPARGNE FONCIÈRE

## INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2016

Adresse	Montant investi Par la SCPI	Type d'acquisition
Rue du Faubourg St-Antoine à Paris (75)	17,28 M€	En direct
Hambourg, Allemagne	7,8 M€	Via une SCI
Place de Bretagne à Nantes (44)	10,33 M€	En direct
« Carré Daumesnil » à Paris (75)	38,2 M€	Via une SCI
« Matière Grise » à Rennes (35)	13,16 M€	En direct
Route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92)	32,12 M€	En direct
Portefeuille Allgäu, Allemagne	11,4 M€	Via une SCI
« Swam » à Lille ( 59)	32,7 M€	En direct
« Hollandia » à Amsterdam	14,5 M€	Via une SCI
Boulevard St Michel à Paris (75)	39,22 M€	En direct
« Saint-Ex Office » à Toulouse (31)	10,94 M€	En direct
Actifs Grand Frais	7,25 M€	En direct
Portefeuille Casino à Paris (75) et Nanterre (92)	27,5 M€	Via une SCI
« Voluta » à Montrouge (92)	23,7 M€	Via une SCI



# AVERTISSEMENT

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés ou exacts au jour de leur établissement en fonction du contexte économique, financier et boursier du moment et reflètent le sentiment à ce jour du Groupe La Française sur les marchés et leur évolution. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Il est rappelé, par ailleurs, que les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Compte tenu des risques d'ordre économique et boursier, il ne peut être donnée aucune assurance que les produits présentés atteindront leur objectif.

Les produits référencés dans cette présentation ne sont pas nécessairement destinés à tous types d'investisseurs. Les investisseurs potentiels sont invités à lire attentivement la documentation réglementaire et commerciale y afférente (incluant notamment les risques encourus) et à procéder, sans se fonder exclusivement sur les informations qui leur ont été fournies, à leur propre analyse des risques afin de vérifier l'opportunité de l'investissement au regard des objectifs recherchés, en recourant, au besoin, à l'avis de tous les conseils spécialisés en la matière.

En fonction de la stratégie d'investissement de l'OPC, des données dites « internes » peuvent être différentes de celles mentionnées dans le prospectus. Il est important de rappeler que les données internes n'engagent pas la Société de Gestion qui demeure libre de les faire évoluer sans préavis dans les limites du prospectus qui seul fait foi. Dès lors, l'attention de l'investisseur est attirée sur le fait que toutes les données présentées dans ce document, et qui ne seraient pas mentionnées dans le prospectus, ne sont qu'indicatives. L'investisseur doit baser sa décision d'investissement sur les seules informations portées à sa connaissance dans le prospectus. La Société de Gestion, en cas de dépassement ou de changement de données internes, ne procédera à aucune information particulière dès lors que ces modifications n'ont pas d'impacts sur le prospectus. La Société de Gestion entend par « données internes » un ensemble d'éléments tels que : limites de gestion internes, analyses économiques, commentaires des gérants. Cette liste n'est pas limitative.

Les notations Morningstar et/ou Lipper sont soumises à copyright. Tous droits réservés. Les informations présentées : (1) appartiennent à Morningstar et/ou Lipper et/ou à leurs fournisseurs d'informations (2) ne peuvent être ni reproduites, ni redistribuées (3) sont présentées sans garantie d'exactitude, d'exhaustivité ou d'actualité. Ni Morningstar, ni Lipper, ni leurs fournisseurs d'informations ne pourront être tenus responsables en cas de dommages ou de pertes liés à l'utilisation de ces informations.

La documentation commerciale et réglementaire (dont le prospectus de chaque fonds) est disponible sur le site du Groupe La Française ([www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)) et/ou sur simple demande auprès de votre interlocuteur financier habituel.

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.

Ce document est confidentiel, à usage strictement privé et destiné uniquement à l'information de la personne à laquelle il a été remis par le Groupe La Française. Aucune diffusion des informations contenues dans cette présentation n'est autorisée sous quelque forme que ce soit sans l'accord préalable écrit du Groupe La Française. Les noms, logos ou slogans identifiant les produits ou services du Groupe La Française sont la propriété exclusive de celui-ci et ne peuvent être utilisés de quelque manière que ce soit sans l'accord préalable écrit du Groupe La Française.

Cette présentation est réalisée par La Française, groupe d'asset management constitué des entités suivantes : La Gestion Privée du Groupe La Française (Pôle gestion : une équipe dédiée de La Française Asset Management/Pôle commercial : une équipe dédiée La Française Finance Services) ; La Française Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97076 le 1er juillet 1997 ; La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce ; CD Partenaires, intermédiaire en opérations de banque et services de paiement, courtier en assurance et agent lié de La Française AM Finance Services enregistré à l'ORIAS sous le n° 07022729 le 14 mars 2014 – Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 013 991 – Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce ; La Française AM International, société de gestion agréée par la CSSF le 20 décembre 2002 ; La Française Investment Solutions, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP13000004 le 12 février 2013 ; La Française Inflection Point, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP9755 le 30 juin 1997 ; La Française Global Real Estate Investment Managers, référencé en Angleterre et au Pays de Galles sous le numéro 8580051 auprès de l'agence "Companies House Cardiff" ; La Française Real Estate Managers, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP07000038 le 26 juin 2007, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016000 006 443 – Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce et Gestion Immobilière ; New Alpha Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP05000001 le 20 janvier 2005 ; ACOFI Gestion, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97118 le 28 novembre 1997 ; SIPAREX Proximité Innovation, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP04000032 le 27 avril 2004.

Cette présentation n'a pas à être déposée auprès de l'AMF. L'AMF n'a donc pas vérifié ni approuvé son contenu. Cette présentation n'a pas été déposée pour approbation auprès du régulateur local.

Coordonnées internet des autorités de tutelle : Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr), Autorité des Marchés Financiers (AMF) [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org), Registre des Intermédiaires en Assurance (ORIAS) [www.orias.fr](http://www.orias.fr), Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) [www.cssf.lu](http://www.cssf.lu),