



N° 26 – Septembre 2017

# EN PARTICULIER

## LA LETTRE DE LA GESTION PRIVÉE

une publication du Groupe La Française, achevée de rédiger le 21 | 09 | 2017

A l'heure où nous écrivons notre dernière lettre de la Gestion Privée, les résultats des élections législatives n'étaient pas encore connus. L'entrée au Palais Bourbon d'une majorité écrasante bousculant les équilibres traditionnels, a permis au Président de la République d'engager son programme de réforme. Code du travail, formation professionnelle, retraite, fiscalité du patrimoine... les sujets devraient se succéder à un rythme soutenu.

La fiscalité est bien sûr un thème qui nous tient particulièrement à cœur ; mais plutôt que de nous faire l'écho des différentes hypothèses plus ou moins fondées qui font la une des journaux, nous avons choisi de ne vous communiquer dans cette lettre que des informations certaines. Nous attendons donc le vote de la prochaine loi de finances pour vous livrer l'ensemble des nouveautés en matière de fiscalité du patrimoine. Mais il ne fait aucun doute que notre prochain numéro Spécial Fiscalité sera particulièrement riche. En attendant, nous vous proposons d'examiner plus précisément le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel, statut qui concerne la majorité des bailleurs, en vous présentant non seulement l'aspect fiscal mais aussi les domaines d'investissement immobilier auxquels il peut s'appliquer.

Et nous revenons plus en détail sur l'OPCI LF Cerenicimo+ dont nous vous avons annoncé la création en mai dernier.

En vous souhaitant une bonne reprise après la trêve estivale, nous vous souhaitons une bonne lecture.

JACQUES BELLAMY-BROWN,  
GESTION PRIVÉE

Conjoncture  
**Bonne moisson** ..... 2

Immobilier  
**La location meublée :  
quelle profondeur de marché ?** ..... 3

Immobilier  
**LF Cerenicimo+,  
une solution innovante  
à la fiscalité allégée !** ..... 4

Valeurs mobilières  
**La quadrature du cercle !** ..... 5

Valeurs mobilières  
**La Gestion sous Mandat,  
une expertise institutionnelle  
accessible aux investisseurs privés** .... 6

Décryptage  
**Louer un bien meublé,  
quelles sont les règles du jeu ?** ..... 7

Actualité  
**SCPI : les critères ESG mis en avant  
dans les rapports annuels 2016** ..... 8



LA FRANÇAISE

## Bonne moisson

La moisson des taux de croissance économique a été bonne au cours de l'été. Au deuxième trimestre, la production mondiale (le fameux PIB) a augmenté au rythme de 4 % l'an. Pour les Etats-Unis, la hausse a été de 3 %, et pour la moyenne de la zone euro de 2,5 %, ce qui est beaucoup pour l'Europe.

Depuis, les indicateurs de conjoncture restent favorables. On pourrait même se demander si la reprise ne va pas s'amplifier. La surprise, c'est que les cours des actions ont plutôt fait une pause depuis le printemps dernier. Comment expliquer cet apparent paradoxe, en dehors des risques internationaux, difficiles à évaluer ?

Première explication possible : la crainte du retour de l'inflation et de hausses des taux d'intérêt. Pour l'instant, ce que l'on constate, c'est le contraire. L'inflation diminue partout. Cela, au grand dam des banquiers centraux, qui s'époumonent sans grand succès pour tenter de la regonfler.

Deuxième explication : l'agitation des taux de changes. Elle est réelle et crée de l'incertitude. Le dollar baisse rapidement depuis le début de l'année. C'est favorable aux actions américaines, mais l'euro monte, et c'est défavorable aux actions européennes, dont l'indice a même reculé. Si on élimine ces "effets change", on observe bien une pause boursière assez générale. Seuls les pays émergents y échappent.

Troisième explication, la plus vraisemblable : les marchés boursiers anticipent plutôt bien les mouvements de la conjoncture économique. Ils sont montés un à deux trimestres avant le boom relatif de croissance du deuxième trimestre. Ils stationnent maintenant, car ils anticipent que le boom va se calmer. La plupart des économistes s'attendent aujourd'hui à un peu moins de croissance en 2018. C'est par exemple le cas du staff de la Banque Centrale Européenne qui vient de publier ses prévisions jusqu'à 2019. Ce ne serait en fait qu'un simple retour vers la tendance. Ce petit ralentissement prolongera probablement la période d'attente des banques centrales.

En définitive, une croissance un peu plus modérée écourterait la menace de tensions et le risque d'excès financier à terme, ce qui se terminerait mal comme en 2007-2008 ; ce serait plutôt une bonne nouvelle pour les marchés d'actions.

## ACTUALITÉ

### PLUS DE 76 000 € REVERSÉS À L'ICM

Le CMNE et La Française se sont engagés à reverser à l'ICM (l'Institut du Cerveau et la Moelle épinière) une partie des commissions perçues lors des souscriptions à la SCPI Pierval Santé, le placement immobilier du secteur santé géré par Euryal AM.

Mardi 4 juillet 2017, un chèque de **76 930 euros** a été remis à l'ICM par M. Charpentier au titre de la collecte 2016. A cette occasion le Professeur Saillant, Président de l'ICM, a tenu une conférence sur les travaux de recherche menés.

Projet à forte valeur d'utilité sociale Pierval Santé a été la première SCPI à fonds de partage. Elle a pour ambition de rapprocher des investisseurs privés et des exploitants associatifs publics ou privés.



# La location meublée : quelle profondeur de marché ?

*La location meublée d'un bien immobilier peut présenter une fiscalité attractive pour le particulier et peut se réaliser sans nécessairement avoir le statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP), il s'agit dans ce cas de celui du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).*

### QUELS SONT LES BIENS ÉLIGIBLES AU STATUT LMNP ?

L'investissement dans une résidence services tels que les EHPAD<sup>(1)</sup>, les résidences seniors, les résidences de tourisme ou encore les résidences étudiantes est éligible au statut LMNP. Ces biens font partie des secteurs porteurs de l'économie française qui reposent sur des enjeux sociétaux et démographiques. Ils bénéficient ainsi d'une grande profondeur de marché.

Tout d'abord, le marché de la **résidence étudiante** est un marché porteur dont la demande est en constante augmentation. A titre d'exemple, pour la rentrée 2015-2016, le nombre d'étudiants a augmenté pour la septième année consécutive pour atteindre 2,5 millions.

Si la majorité des étudiants se concentre en Ile-de-France (26 % des étudiants), les effectifs augmentent dans la majorité des académies. Par choix ou par nécessité, 1,6 million d'étudiants doit trouver une solution de logement, parmi lesquels bon nombre d'étudiants étrangers, la France se situant au 3<sup>e</sup> rang mondial des pays d'accueil d'étudiants étrangers. L'offre en logements étudiants couvrant

seulement 15 % des besoins, des mesures importantes ont été prises par les derniers gouvernements ("plan 40 000" visant à livrer 40 000 logements étudiants pour la fin 2017). Malgré ces prévisions, le besoin estimé reste considérable face à l'offre limitée.

Concernant les **résidences de tourisme**, l'attractivité de la France n'est plus à démontrer, celle-ci étant toujours la première destination mondiale des touristes étrangers (80 millions de touristes par an). De plus 88 % des Français partent en vacances au moins une fois par an, la résidence de tourisme représentant 25 % de l'hébergement touristique national.

Enfin, les **résidences seniors** et les EHPAD répondent à une forte évolution démographique. En effet, à horizon 2030, près d'un français sur trois aura plus de 60 ans. Le vieillissement de la population entraîne de nouveaux besoins pour les seniors, isolés mais non dépendants, rendant attractives les résidences seniors. De plus, cette tranche d'âge constitue un



segment à fort potentiel économique : les seniors représentent 45 % des ménages et détiennent 60 % du patrimoine du pays. Les résidences seniors répondent également à une volonté de créer des logements dans des contextes urbains, pour favoriser l'intégration des occupants. L'augmentation de l'espérance de vie et du nombre de personnes âgées (dépendantes ou non) renforce l'attractivité de ces deux types d'actifs.

Aujourd'hui, grâce aux évolutions réglementaires issues de l'adoption de la loi Macron, l'investisseur peut désormais accéder au statut du LMNP via un fonds collectif.

Retrouvez les avantages de cet investissement au travers du véhicule collectif **LF Cerenicimo+ !**

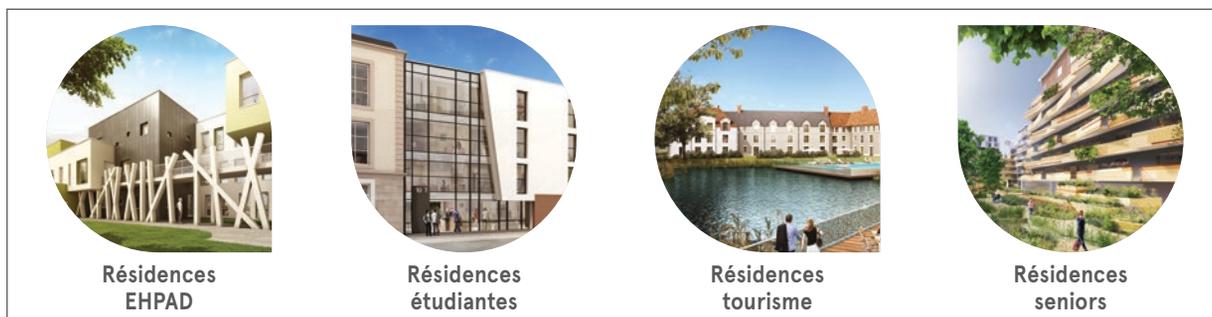
(1) Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

Sources : Résidences étudiantes : Observatoire national de la vie étudiante – Enquête nationale – Conditions de vie des étudiants 2013 ; Rapport Jean-Paul Anciaux – Résidences tourisme : Mémento du tourisme 2015 et enquête "EVE" de la direction générale des Entreprises (DGE) – Résidence seniors INSEE Première – février 2014 – Résidences EHPAD : Hypothèse médiane – INSEE projections de la population 2007-2060, publication oct 2010.

# LF Cerenicimo+, une solution innovante à la fiscalité allégée !

Issu du partenariat entre La Française REM et Cerenicimo, première plateforme d'investissement en immobilier géré en France<sup>(1)</sup>, LF Cerenicimo+ est le 1<sup>er</sup> OPCI LMNP<sup>(2)</sup> multi secteurs.

LF Cerenicimo+ est un fonds immobilier collectif non coté géré par La Française REM et composé de 85 % maximum d'immobilier investi dans des résidences gérées éligibles au statut du LMNP. Ce fonds permet aux investisseurs de bénéficier d'une certaine stabilité locative grâce aux avantages d'un bail commercial et notamment de baux fermes de long terme. En effet, le risque est supporté par l'exploitant et non par l'investisseur.



*Illustrations non contractuelles - Les exemples présentés ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne constituent en aucun cas un engagement de position de la part de LF CERENICIMO+.*

Les critères d'acquisition des actifs immobiliers sont notamment :

- l'emplacement et l'adéquation de l'actif à la destination des biens recherchés,
- la qualité et solidité financière de l'exploitant,
- le prix d'acquisition par m<sup>2</sup> comparé aux logements résidentiels équivalents,
- le rendement net d'acquisition.

LF Cerenicimo+ est accessible en contrepartie d'une durée de blocage de 5 ans (à compter de la date de constitution du fonds) et d'un minimum de souscription de 5 000 €.

Avec LF Cerenicimo+, vous investissez dans des résidences gérées et bénéficiez des avantages du statut LMNP et de son cadre fiscal attractif<sup>(3)</sup>.

**Pour plus d'information, les conseillers de la Direction de la Clientèle Privée sont à votre écoute au 01 53 62 40 40 ou par email à [particuliers@lafrancaise-group.com](mailto:particuliers@lafrancaise-group.com) !**

*(1) Elue meilleure plateforme immobilière au Palmarès Gestion fortune depuis 10 ans et lauréate du prix des CGCI 2014, 2015, 2016, et 2017 dans la catégorie Plateformes Immobilières par le magazine Investissements Conseils. Cerenicimo agit en qualité de conseil immobilier pour La Française Real Estate Managers - (2) Loueur en Meublé Non Professionnel - (3) Il revient au souscripteur de s'assurer de son éligibilité au dispositif fiscal. L'avantage fiscal ne doit pas être le seul critère à prendre en compte lors d'un choix d'investissement.*

*L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Après une période de blocage des rachats d'une durée de cinq (5) ans, en cas de demande de rachat (remboursement de vos parts), votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai de 12 mois. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée de votre placement. La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum.*

*Les documents contractuels visés par l'Autorité des Marchés Financiers, sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de La Gestion Privée du Groupe La Française (Pôle gestion : une équipe dédiée de La Française Asset Management/Pôle Commercial : une équipe dédiée de La Française AM Finance Services). Ils sont également disponibles sur le site [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com). La société de gestion de portefeuille La Française REM a obtenu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007. La société de gestion reverse des frais de souscription au commercialisateur La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR (site internet : [www.acpr.banque-france.fr](http://www.acpr.banque-france.fr)) sous le numéro 18673 pour les services de réception-transmission d'ordre et de conseil en investissement.*

# La quadrature du cercle !

Les banques centrales continuent d'être les pilotes des marchés financiers ; les injections ininterrompues de liquidités et les niveaux de taux d'intérêt maintenus sur des planchers historiques ont facilité une hausse des actifs risqués, provoquant même chez les plus anxieux le retour du syndrome de la bulle financière ! Mais force est de constater que l'économie mondiale se porte mieux et que les perspectives de croissance partout dans le monde sont systématiquement revues à la hausse. Les prix des actifs financiers, reflets de la santé des entreprises, sont ainsi justifiés.

Néanmoins, on le sait, les injections de liquidités et la politique de taux bas ne peuvent pas durer éternellement. Si une nouvelle crise intervenait, les remèdes habituels seraient inefficaces voire impossibles à mettre en place. On comprend donc pourquoi les banques centrales cherchent depuis plus d'un an le calendrier idéal pour alléger leur Quantitative Easing et revenir à des niveaux de taux directeurs plus conformes au cycle économique actuel.

Pour piloter leur normalisation monétaire, les banques centrales ont des cibles d'inflation de l'ordre de 2 %. Or, les désillusions récentes sur la progression de l'inflation globale à partir de mi-mars ont forcé les banquiers centraux à conserver une politique monétaire toujours aussi accommodante, en dépit d'une amélioration macro-économique manifeste et d'une réduction du taux de chômage significative en Europe, et spectaculaire aux USA ou au Japon.

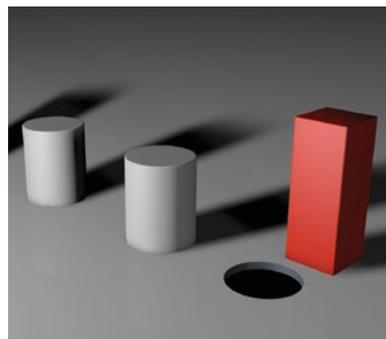
Les banquiers centraux vont-ils conserver cet objectif de 2 % et ainsi être contraints d'espérer une tension "miraculeuse" des prix des actifs pour pouvoir enfin normaliser leur stratégie monétaire, ou vont-ils prendre finalement acte des changements structurels qui ont pesé sur la fixation des prix, pour disposer ainsi d'une marge de manœuvre plus grande ?

### De quels changements parle-t-on ?

- 1) La révolution numérique, avec la multiplication de services gratuits à la disposition de tous ;
- 2) Le pouvoir de négociation des travailleurs réduit, provoqué par l'érosion des syndicats, la mondialisation, l'évolution technologique et l'automatisation en hausse exponentielle dans les industries, pèse mécaniquement sur l'inflation salariale ;
- 3) Le vieillissement de la population et, en corollaire, la hausse de l'épargne au détriment de la consommation ;
- 4) L'inflation faible pour les biens et services, mais en forte hausse pour les actifs financiers (immobiliers, marchés d'actions, prix obligataires...) ; cette inflation financière n'est pas prise en compte par les banques centrales !

Sans prendre en compte ces changements, les banquiers centraux peuvent se féliciter des perspectives de croissance en hausse mais ne peuvent pas intervenir comme ils le souhaiteraient sur leur politique monétaire et sur les injections de cash.

Jeudi 7 septembre dernier, M. Draghi a salué les perspectives de crois-



sance en hausse dans la zone euro (+ 2,2 % attendus pour 2017) mais n'a pas pu annoncer un calendrier plus précis qui serait suivi par la BCE pour commencer son tapering (sortie de sa politique ultra accommodante). De plus, la BCE est contrainte par la hausse récente de l'euro contre dollar : en décidant unilatéralement d'une remontée des taux, tandis que la Fed US serait tentée de passer son tour, M. Draghi risquerait d'amplifier l'appréciation de la devise européenne et alors fragiliser les entreprises exportatrices de la zone. Risquer une dérive de la devise, sans que cela soit justifié par des objectifs d'inflation atteints, est difficilement envisageable. Dans ces conditions, même si les marchés savent bien que les mesures monétaires ultra accommodantes s'interrompront à terme, ils profitent de l'aubaine : la hausse des actifs risqués et des niveaux de taux obligataire au plus bas peut continuer. Pourvu que la géopolitique ne s'en mêle pas...

# La Gestion sous Mandat

## Une expertise institutionnelle accessible aux investisseurs privés\*

La Gestion sous Mandat, c'est mettre à votre disposition un savoir et un savoir-faire en analysant, avec vous, votre situation et vos objectifs financiers, dans le but de constituer et de gérer activement un portefeuille de valeurs mobilières répondant à vos attentes, respectant ainsi vos contraintes et conforme à nos convictions de marché.

Grâce à cette solution, vous accédez à un service à forte valeur ajoutée, à des outils d'analyse et d'encadrement des risques habituellement réservés aux investisseurs institutionnels, ainsi qu'à une large gamme d'expertises et de partenariats externes.

### CONCRÈTEMENT, COMMENT CELA FONCTIONNE ?

La première étape est de déterminer, avec votre conseiller, votre niveau d'aversion au risque pour ensuite identifier, parmi différents profils en gestion sous mandat disponibles, celui qui convient le mieux à vos objectifs patrimoniaux. Les différents profils sont investis en OPCVM ou en titres vifs et définis notamment en fonction de leur exposition maximale aux marchés actions ; les profils les plus exposés sont également éligibles au PEA.

Une fois votre profil déterminé, nous assurons toutes les décisions concernant la gestion de votre portefeuille. Votre gestionnaire mettra en œuvre sa maîtrise éprouvée de l'allocation d'actifs, de la sélection de valeurs et de fonds pour adapter l'allocation de votre mandat à vos objectifs. Cet ajustement sera réalisé en fonction du niveau de risque que nous aurons déterminé ensemble et de notre scénario macroéconomique et financier. Vous serez informé de ces changements dans le cadre du reporting de votre portefeuille.

### QUELLES SONT LES ÉTAPES DE CONSTRUCTION DU PORTEFEUILLE ?

A fréquence régulière des comités faisant appel à des conseillers externes et aux équipes de gestion, travaillent à la définition des grands axes d'allocation d'actifs des différents mandats disponibles. La sélection des valeurs et des fonds est réalisée à la discrétion du gérant. Malgré la diversification opérée, votre portefeuille est soumis aux risques de marché associés aux différentes classes d'actifs utilisées. Les mandats ne présentant aucune garantie, il existe un risque de perte en capital.

\* destinée à une clientèle non-professionnelle au sens de la directive MIF



### À NOTER

Cette solution d'investissement a retenu votre attention ? Rapprochez-vous de votre conseiller pour analyser avec lui son adéquation à votre situation financière.

Article produit 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 de La Française Finance Services) ; La Française Asset Management, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97076 le 1<sup>er</sup> 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.

# Louer un bien meublé, quelles sont les règles du jeu ?

Le régime de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) est le régime qui s'applique par définition à tous les bailleurs de biens meublés qui ne sont pas assujettis au régime de Loueur en Meublé Professionnel. L'explosion, ces dernières années, des plateformes de location et l'apparition de nouvelles opportunités d'investissement dans des résidences services qu'elles soient destinées aux seniors, aux étudiants (voir la présentation de LF Cerenicimo+ page 4) mérite un temps d'arrêt sur la fiscalité associée à la location meublée. En effet ce régime présente de multiples facettes. Nous vous en présentons ici les principales caractéristiques.

## ● Définition du LMNP

Un bailleur relève du régime LMNP si l'une au moins des trois conditions suivantes est remplie :

- Aucun membre du foyer fiscal n'est inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel.
- Les recettes annuelles tirées, par le foyer fiscal, de cette activité ne dépassent pas 23 000 €.
- Ces recettes représentent moins de 50 % des revenus déclarés par le foyer fiscal au titre des traitements, salaires, pensions et rentes, Bénéfice Industriels et Commerciaux, Bénéfices Agricoles, Bénéfices Non Commerciaux et revenus des gérants et associés.

Le Loueur en Meublé Non Professionnel doit dorénavant s'inscrire au répertoire Sirene auprès du greffe du tribunal de commerce dont relève le bien loué, inscription qui n'entraîne pas l'inscription au registre du commerce.

## ● Quelles sont les locations concernées ?

Ce sont les locations de locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire mais ne comprenant pas de manière prépondérante des services de prestations hôtelières. Sont donc concernées les locations saisonnières et celles de biens au sein de résidences de tourisme, de résidences seniors, étudiantes, EHPAD...

## ● Régime d'imposition sur le revenu

A compter de 2017, l'ensemble des revenus doit être déclaré au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

Deux régimes sont proposés : le micro BIC ou le régime du bénéfice réel (simplifié ou normal).

### • Régime du Micro BIC : abattement forfaitaire

Le régime du micro BIC permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire sur les revenus déclarés. Il est soumis à un plafond de loyers déclarés, plafond qui diffère selon le type de location. En cas d'option pour ce régime, aucune autre déduction n'est possible. Mais il est toujours possible d'opter pour le régime du bénéfice réel qui permet de déduire les frais et charges effectivement supportées

Régime du micro BIC	Cas général	Location de meublés de tourisme* ou chambres d'hôtes
Montant maximum de revenus déclarés dans l'année	33 200 €	82 800 €
Taux d'abattement forfaitaire	50 %	71 %

\*villa, appartement, studio loué pour de courtes durées (à la journée, semaine ou mois).

### • Régime du bénéfice réel : les charges déductibles

Le régime du bénéfice réel permet de déduire l'ensemble des charges relatives au bien loué. Si le mécanisme des déductions des intérêts d'emprunt ayant permis d'acquérir le bien est bien connu, la possibilité de déduire fiscalement l'amortissement du bien l'est moins. Ce mécanisme intègre les différentes composantes du bien (gros œuvre, façade, installations générales et techniques, agencement) - hors le terrain qui n'est pas amortissable - ainsi que le mobilier. Les durées d'amortissement sont variables selon les composants.

Pour ne pas donner lieu à contestation, le taux et la durée d'amortissement doivent être fixés par un expert-comptable selon les usages de la profession. Le gros œuvre représente en général entre 30 et 50 % du bien et s'amortit sur une durée supérieure à 30 ans alors que la façade représente 5 à 15% du bien et s'amortit sur une durée de 20 à 40 ans.

Le mobilier quant à lui s'amortit en règle générale sur une durée de 5 à 10 ans.

.../...

Les amortissements s'imputent fiscalement sur les revenus dégagés mais ne peuvent pas générer ou augmenter un déficit. Dans ce cas, ils sont reportés et seront "utilisés" dès l'apparition d'un résultat. Ce mécanisme s'applique tant aux biens acquis en direct qu'au travers de structures fiscalement transparentes.

A cette déduction s'ajoute l'éventuelle déduction des charges d'emprunts.

Les caractéristiques du régime du LMNP en font donc un régime fiscalement attractif selon les biens acquis. Mais la complexité des mécanismes de déduction rend quasiment indispensable l'intervention d'un professionnel quel que soit le mode de détention choisi. Et il ne faut pas perdre de vue que l'investissement réalisé est avant tout un investissement immobilier avec les risques inhérents à cette classe d'actif.

### Publication éditée par La Française.

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 78 047 940 euros - RCS : 480 871 490

### Directeur de la publication :

Xavier Lépine

### Responsable de la rédaction :

Jacques Bellamy-Brown

### Chef d'édition :

Claudine Prêtre Procida

### Maquette :

Wanda Le Sauze

### Ont participé à ce numéro :

Jacques Bellamy-Brown, Membre du Directoire de la Française AM - Michel Didier, Président du Conseil d'orientation stratégique de La Française - Odile Camblain Le Mollé, Responsable de la gestion comptes clients privés - Christophe Descohand, Directeur du Développement Gestion Privée - Erwan Kergrohen, Nicoals Pichat, Bertrand Croquelois, Marketing Groupe

### Photos/illustrations :

Fotolia - DR

### Impression :

Crea Pub - 01 64 67 40 00

## SCPI, les critères ESG mis en avant dans les rapports annuels 2016



Les associés des SCPI de rendement de La Française ont découvert cette année les détails de la démarche et des travaux de l'équipe dédiée à la gestion responsable ainsi que le résultat des études menées pour chaque SCPI.

La Française REM a en effet développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement de nombreux critères retenus pour leur pertinence sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

Ce suivi des indicateurs lui permet de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

Les critères sont évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine des SCPI, classés par typologie. Ils sont affichés sous forme de tableau à retrouver dans les pages de vos rapports annuels.

*Ce document est exclusivement conçu à des fins d'information, il ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement, une proposition d'investissement ou une incitation quelconque à opérer sur les marchés financiers. Les appréciations formulées reflètent l'opinion de leur auteur à la date de publication et sont susceptibles d'évoluer ultérieurement. Le Groupe La Française ne saurait être tenu responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient. La présente publication ne peut être reproduite, totalement ou partiellement, diffusée ou distribuée à des tiers, sans l'autorisation écrite préalable du Groupe La Française.*

La Française AM, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP97076 le 01/07/1997 ● La Française Real Estate Managers, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP-07000038 le 26/06/2007 ● La Française Inflection Point, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP9755 le 30/06/1997 ● Inflection Point Capital Management UK Ltd, société d'investissement réglementée par la FCA britannique, constituée le 13 novembre 2013, elle est immatriculée sous le numéro 8773186 ● La Française Investment Solutions, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP13000004 le 12/02/2013 N° ORIAS 07 004 637, Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L. 512-6 et L. 512-7 du Code des assurances ● La Française AM Finance Services, Agrément ACPR n° 18673, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010 432, Transactions Immobilières, Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris, Numéro ORIAS 13007808 ● www.acpr.banque-france.fr ● www.orias.fr ● www.amf-france.org



## LA FRANÇAISE

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

128, bd Raspail 75006 Paris - France - Tél. +33 (0)1 73 00 73 00 - Fax +33 (0)1 73 00 73 01 - 480 871 490 RCS PARIS