



EN PARTICULIER

La lettre de la Gestion Privée

Publication du Groupe La Française, achevée de rédiger le 11 | 06 | 2019

Alors que les innovations technologiques transforment plus ou moins subrepticement mais inexorablement notre environnement quotidien, votre lettre « En particulier », elle aussi, évolue.

Vous trouverez donc ci-après, dans un format 4 pages, l'actualité du Groupe La Française sur son cœur de métier, la gestion et l'investissement immobilier. Cette lettre sera amenée dans les mois futurs à poursuivre sa mue afin de s'adapter à l'utilisation grandissante des nouveaux modes de communication. Nous profitons d'ailleurs de cet envoi pour vous proposer de mettre à jour votre adresse mail afin de pouvoir, à l'avenir, vous faire parvenir votre lettre par courriel.

Mais l'innovation ne se limite pas à l'intégration, dans nos outils, des avancées techniques et technologiques. Pour le groupe La Française, innover signifie aussi, depuis des années, imaginer de nouveaux modes d'investissement pour redonner du sens à l'épargne comme en témoigne la remise, grâce à vos investissements dans la SCPI Pierval Santé, d'une importante participation financière à l'Institut du Cerveau et de la Moelle Epinière.

Redonner du sens, c'est aussi proposer un nouveau moyen d'accès à la propriété immobilière à ceux qui sont aujourd'hui exclus des circuits classiques : tel est l'objectif de la Flexipropriété (page 4) qui offre la possibilité à l'investisseur d'être pleinement propriétaire, à coût réduit et pendant 50 ans, de son logement.

A l'approche de la trêve estivale, nous vous souhaitons un très bel été.

JACQUES BELLAMY-BROWN,
GESTION PRIVÉE



LA FRANÇAISE

PIERVAL SANTÉ : une SCPI plébiscitée

Reposant sur des problématiques liées au secteur de la santé, la SCPI Pierval Santé suscite un intérêt croissant auprès des investisseurs.

Le succès de Pierval Santé s'explique par ses bons fondamentaux immobiliers doublés d'une dimension sociétale recherchée par les épargnants.

En 2018, la SCPI a d'ailleurs été récompensée* à deux reprises, par le prix du jury de Tout Sur Mes Finances et par le prix Altruisme d'Axylia !



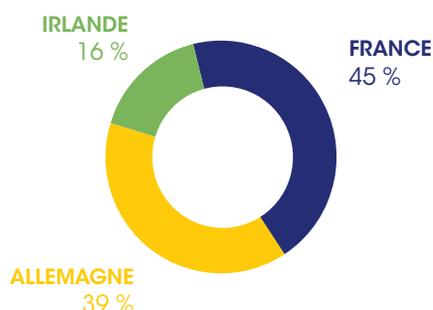
Prix Altruisme 2018 :
catégorie produits financiers
Axylia

En à peine 5 ans, la SCPI Pierval Santé dépasse la barre symbolique des 500 millions d'euros de capitalisation¹ et compte déjà plus de 12 000 associés¹. Pierval Santé possède désormais

73 immeubles¹ et affiche un excellent taux d'occupation financier² de 98 %¹. Cette dynamique a permis à la SCPI de servir un taux de distribution sur valeur de marché³ de 5,05 % en 2018, identique à celui de 2017⁴.

Pierval Santé développe son patrimoine en Europe permettant aux associés de bénéficier d'une fiscalité foncière allégée sur cette quote-part de revenus étrangers⁵.

Répartition géographique du patrimoine¹ (valeurs vénales)



ACTUALITÉ

188 000 € au profit de la recherche médicale

Grâce au succès rencontré par Pierval Santé, le 25 avril 2019 à Lille, La Française et son actionnaire le CMNE ont remis un chèque de 188 000 € à l'Institut du Cerveau et de la Moëlle Epinière. Cette contribution, qui a plus que quintuplé en l'espace de seulement quatre ans, fait de ce fonds de partage un véritable investissement à impact.

Malgré un risque de perte en capital, Pierval Santé apparaît comme une opportunité d'investissement répondant à la fois à un besoin de diversification et de fiscalité attractive tout en contribuant à un enjeu de santé publique.

Cette SCPI est gérée par Euryale AM dont Next AM, filiale d'incubation du Groupe La Française, détient 21,5 % du capital.

1 - Au 31/03/2019 - Source Euryale AM

2 - Le taux d'occupation financier 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 louée.

3 - Taux de distribution sur valeur de marché 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.

4 - Taux de distribution sur valeur de marché de Pierval Santé : 5,20 % en 2014 ; 5,17 % en 2015 ; 5,15 % en 2016 ; 5,05 % en 2017 ; 5,05 % en 2018.

5 - Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chacun et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

*Les références à des récompenses passées ne préjugent des récompenses à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

Risques associés : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de liquidité, capital investi non garanti. Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans. Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La SCPI peut recourir à l'endettement avec des caractéristiques d'endettement différentes selon les SCPI. Retrouvez ces éléments dans la note d'information (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou dans les statuts de la SCPI, disponibles gratuitement auprès de votre conseiller ou sur le site www.la-francaise.com.

La note d'information de Pierval Santé a reçu le visa AMF (site internet : www.amf-france.org) SCPI n°13-36, en date du 06/12/2013.

La **PIERRE PAPIER** dans l'**ASSURANCE-VIE** pensez-y !

L'assurance vie reste le véhicule d'investissement préféré des français¹. Souple et bénéficiant d'une fiscalité avantageuse tant en cours de vie qu'au décès du souscripteur, elle est considérée comme le « couteau-suisse » du patrimoine. Les fonds en euro à capital garanti ont largement contribué à sa réussite.

Parallèlement, l'engouement des épargnants pour l'immobilier ne se dément pas. Si l'investissement direct est bien plus souvent plébiscité, nous vous proposons aujourd'hui de découvrir l'immobilier au sein d'un contrat d'assurance.

En effet, depuis de nombreuses années, on peut constater¹ la baisse du rendement des fonds en euro ; cette déconvenue pousse les épargnants à chercher des alternatives et la « Pierre-Papier » constitue une excellente opportunité.

Investir dans l'immobilier à travers son contrat d'assurance-vie présente plusieurs avantages :

- Contrairement à un achat de SCPI en direct, la liquidité est portée par l'assureur : vous pouvez ainsi arbitrer les parts de SCPI quand vous le souhaitez. Nous conseillons cependant une durée d'investissement minimum de 9 ans.
- Les supports immobilier présentent une volatilité moindre que les supports actions.
- Vous bénéficiez de la fiscalité compétitive propre à l'assurance-vie : si la part immobilière de votre contrat est désormais soumise à l'IFI, les revenus ne sont pas fiscalisés, sans compter les règles spécifiques de taxation des capitaux au décès du souscripteur.
- Une large gamme de supports qui vous offre la diversification nécessaire à une bonne allocation d'actif.
- Une souplesse dans vos investissements (possibilité d'investir jusqu'à 100% sur des supports immobiliers).
- Malgré la baisse des rendements des supports immobiliers, ces derniers restent attractifs avec un taux de distribution moyen des SCPI de 4,35 % en 2018².



Photo non-contractuelle

Cet investissement n'est tout de même pas dépourvu de risques (pas de garantie en capital), et présente une structure de frais plus importante en comparaison avec un investissement sur des véhicules plus classiques (OPCVM...).

Les contrats référencés au sein de la Française vous proposent un large choix de supports immobiliers (SCPI, SCI, OPC). Avec plus de 10 SCPI, 5 OPC, des SCP et SCI, vous avez la possibilité de vous exposer à l'immobilier de bureau, tertiaire, avec une diversification à tout niveau.

Les équipes de la Gestion Privée sont à votre disposition pour vous exposer les avantages et inconvénients des différents supports.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les contrats d'assurance-vie présentent un risque de perte en capital. Les montants investis sur des supports en unités de compte ne sont pas garantis, et sont sujets à des fluctuations à la hausse ou à la baisse dépendant en particulier de l'évolution des marchés financiers.

¹ Source : IEIF/FFA

² Source : ASPIM/IEIF

La Française **INNOVE** avec une nouvelle solution pour l'accès à la **PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE**

L'accès au logement est devenu un véritable problème, les locations sont rares et coûteuses et l'accès à la propriété n'est pas à la portée de tous. Les jeunes ménages, ou encore les familles monoparentales par exemple, n'ont pas nécessairement les capacités financières suffisantes, si ce n'est au prix de lourds sacrifices de surface ou de localisation. L'évolution des modes de vie, l'absence de linéarité tant sur le plan personnel que professionnel, la nécessaire mobilité... sont autant de facteurs qui influent notre rapport au logement.

D'autre part, l'allongement de la durée de vie rend moins pertinent l'acquisition d'un bien immobilier dans l'objectif de sa transmission : au moment où ils héritent, les enfants sont, dans bien des cas, déjà propriétaires de leur logement.

Cependant, la propriété, contrairement à la location, assure une certaine sécurité de logement et permet la constitution d'un capital répondant aux préoccupations d'épargne immobilière. Dans ces conditions, comment faciliter l'accès à la propriété sans être contraint par la rigidité qu'elle génère et sans entamer sa capacité d'épargne ?

Cette lettre est destinée aux clients non professionnels au sens de la Directive MIF II

Les informations contenues dans ce document ne sauraient constituer 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 Real Estate Managers, société de gestion agréée par l'AMF sous le n° GP07000038 le 26 juin 2007

La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR (site internet : www.acpr.banque-france.fr) 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 - www.amf-france.org

Euryale Asset Management : société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014.

En réponse à cela, La Française, désireuse d'avoir véritablement un impact social, innove et propose la **Flexipropriété**. Ce système permet l'accès à la propriété pleine pour une durée de 50 ans avec des mensualités inférieures de 30 à 40 % par rapport à un crédit immobilier classique et équivalentes au loyer du logement. Parallèlement, il permet la constitution d'un capital et écarte la location à fonds perdus. Il garantit également au propriétaire la revente du bien dans la mesure où ce dernier peut être racheté, à tout moment, à un prix fixé à l'avance et décroissant dans le temps. En démocratisant l'accès à la propriété, cette nouvelle alternative présente une réelle dimension sociale.

Un programme en Flexipropriété est bientôt disponible aux portes de Paris. **N'hésitez pas à contacter votre conseiller pour plus d'information.**

La dénomination « Flexipropriété » ne désigne pas la pleine propriété, mais uniquement un moyen d'accéder à une forme de propriété, limitée dans le temps et ne saurait donc être entendue comme la propriété au sens commun et juridique du terme.

Publication éditée par La Française,

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 78 836 320 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 :

Sylvia Chadi

Ont participé à ce numéro :

Jacques Bellamy-Brown, Gestion privée - Christophe Descohand, Directeur du Développement Gestion Privée - Antoine Ferahian, Directeur de l'Activité Moniwan - Erwan Kergrohen, Marketing Groupe.

Photos/illustrations :

Fotolia, DR

Impression :

CREA PUB - 01 64 67 40 00



LA FRANÇAISE

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