



FINANCIÈRE
DE L'AUBRAC
CONSULTANTS EN PATRIMOINE

Présentation sur la Société Civile de Placement Immobilier

Janvier 2021

Constituer, valoriser et transmettre votre patrimoine

Des compétences transverses

Nos expertises s'articulent autour de trois grands domaines : fiscal, juridique et financier. Une transversalité qui nous permet de répondre aux problématiques des entreprises et des particuliers pour trouver les solutions optimales. Chaque année, nous sommes soumis à des heures de formation obligatoires, nous permettant de nous tenir au fait des évolutions réglementaires afin de garantir un conseil de qualité.

Afin de proposer des services à forte valeur ajoutée, **La Financière de l'Aubrac** s'appuie sur des spécialistes (experts-comptables, avocats fiscalistes, notaires...) qui partagent ses valeurs.

Nos domaines d'intervention



Création et optimisation du patrimoine privé

Audit patrimonial, conseil en allocation d'actifs, investissement immobilier, optimisation de votre situation fiscale, aide aux déclarations fiscales IR/ISF, recherche de produits de diversification, gestion du patrimoine des sportifs professionnels et des artistes...



Conseil aux entreprises, associations et fondations

Prévoyance, protection homme-clé, épargne salariale, optimisation de la rémunération du dirigeant, gestion de trésorerie, accompagnement dans la cession d'entreprise et le remploi des produits de cession, fonds ISR...



Transparence

Une lettre de mission détermine précisément le contour de notre intervention et son coût. Les commissions que nous percevons sont naturellement portées à votre connaissance.



Éthique

Notre ligne de conduite vise à éliminer tout conflit d'intérêt pour construire une relation pérenne basée sur la confiance et la confidentialité.



Écoute

Comprendre et traduire vos besoins tout en s'assurant qu'ils soient adaptés à vos enjeux. Véritable chef d'orchestre, nous veillons à ce que vous compreniez l'ensemble des stratégies proposées.



Engagement

Solidaire, le cabinet s'engage à soutenir des associations dont la mission est d'aider les enfants malades.



Notre équipe



Originaire du Cantal, Séverine y conserve des attaches familiales fortes et y puise les valeurs qui ont inspiré le cabinet La Financière de l'Aubrac.

Parisienne depuis 20 ans, Séverine a exercé dans la gestion de patrimoine au sein de deux structures renommées. Diplômée d'un D.U. en gestion de patrimoine (AUREP), elle privilégie les contacts directs, simples et sans détours.

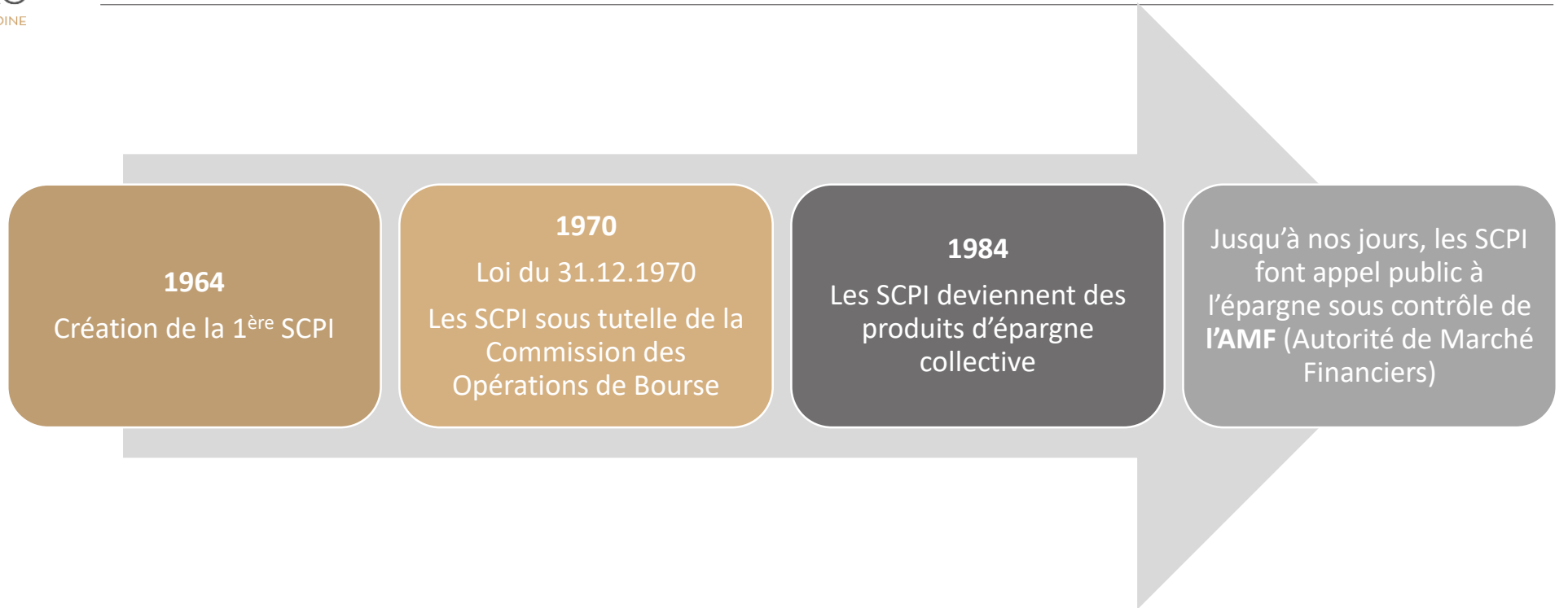
“Notre priorité : gérer votre patrimoine en respectant votre histoire et en vous aidant à préparer l’avenir.”

La SCPI

1. Histoire
2. Définition
3. Fonctionnement
4. Les différents types de SCPI
5. Marché de la SCPI
6. Marché de l'immobilier d'entreprise
7. Comparatif SCPI vs autres placements
8. Fiscalité
9. Clés de lecture
10. Notre sélection



L'histoire de la SCPI



Les SCPI sont régies par :

- Le Code Civil (art 1832 et suivants)
- Le Code monétaire et financier (art L 214 et suivants)
- Le Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (livre 4)



Qu'est ce qu'une SCPI ?

Définition SCPI : Société Civile de Placement Immobilier

Une société civile de placement immobilier (SCPI) est un organisme de placement collectif prenant la forme d'une société non cotée en bourse. En souscrivant des parts de SCPI, un investisseur acquiert une quote-part d'un **parc immobilier** (bureaux, commerces, logement) en vue de **percevoir des revenus**.

Selon le code monétaire et financier ([article L214-50](#)), la SCPI se définit comme un véhicule ayant pour objet exclusif **l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif**. La cession des immeubles est possible, sous réserve qu'elle respecte une durée de détention minimale de 6 ans.

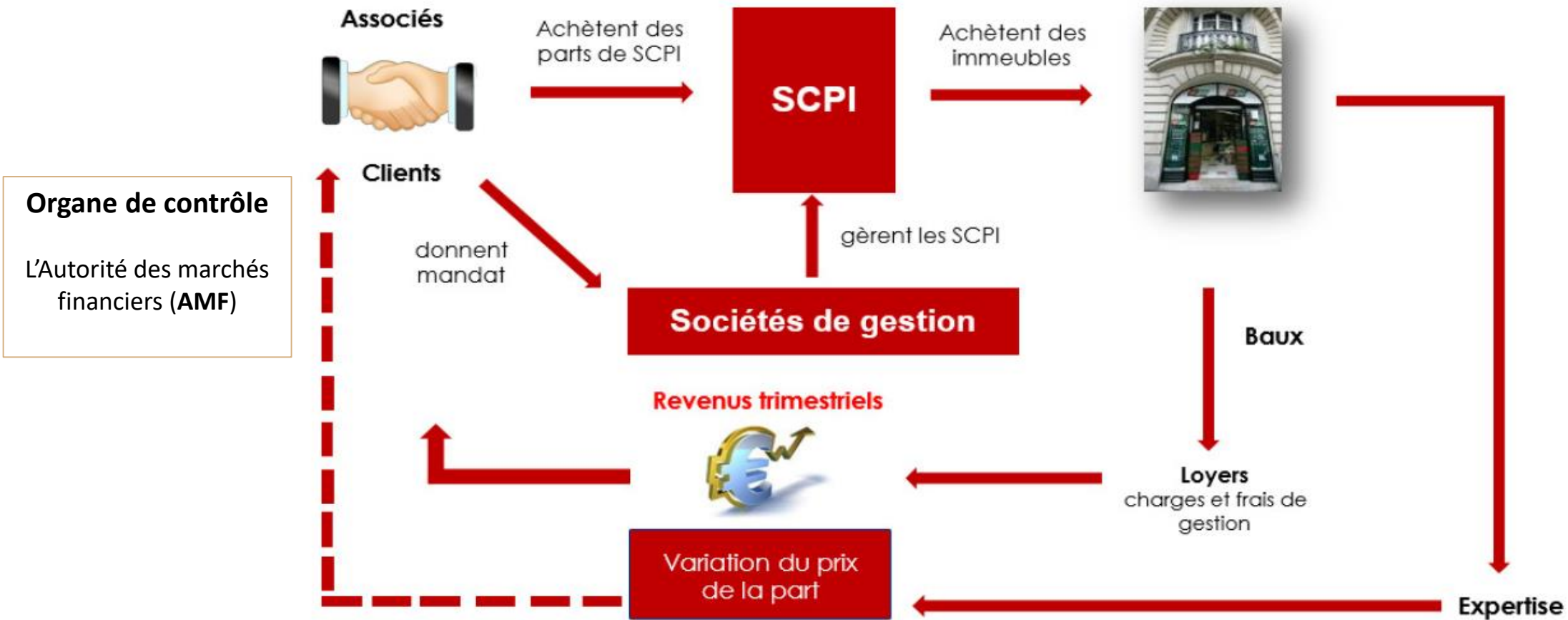
La SCPI est donc un placement immobilier de long terme dont l'objectif consiste à distribuer un revenu régulier à ses associés.

Dans le cadre de cet investissement, le souscripteur est rémunéré par le biais de **dividendes**, versés trimestriellement. Le montant des dividendes dépend des loyers perçus par la société et du nombre de parts que vous détenez.

Dans le cadre de votre investissement, la société de gestion spécialisée et agréée offre plusieurs missions :

- **Acquérir des biens immobiliers**
- **S'acquitter des charges**
- **Effectuer les travaux**
- **Assurer la gestion locative**
- **Récupérer les loyers**

Le fonctionnement



Les différents types de SCPI

	SCPI de rendement	SCPI fiscale
Objectifs	Distribution d'un revenu, revalorisation progressive du patrimoine	Réduction de l'impôt sur le revenu, distribution d'un revenu complémentaire, valorisation progressive du patrimoine
Revente des parts	SCPI à Capital Variable : demande de retrait des parts en continu SCPI à Capital Fixe : possibilité de vendre ses parts sur le marché secondaire à dates fixes	Dissolution de la SCPI au terme de la durée statutaire. En cours de vie de la SCPI, le délai de cession des parts n'est pas garanti, et la cession peut entraîner la perte de l'avantage fiscal (information complémentaire, nous consulter)
Catégories	SCPI classique diversifiée (majoritairement bureaux), SCPI murs de magasins, SCPI régionale, SCPI internationale, SCPI de plus values	SCPI Pinel, SCPI Malraux, SCPI de déficit foncier
Composition	Bureaux, commerce, murs de magasins, entrepôts, locaux d'activité, résidences, centres d'affaires, logements...	Immobilier résidentiel locatif neuf ou rénové en métropole ou dans les DOM-TOM, ... (selon la loi de référence)
Modalités de souscription	Au comptant, à crédit, en démembrement temporaire (nue propriété/usufruit) ou viager	Au comptant ou à crédit
Principaux avantages	Rendement élevé, accès à de l'immobilier d'entreprise, aucun soucis de gestion, mutualisation locative, liquidité organisée, souplesse d'investissement	Avantage fiscal, pas de contrainte de gestion, mutualisation locative, souplesse d'investissement

Les différents types de SCPI (suite)

	SCPI à capital variable	SCPI à capital fixe	
		Marché primaire (Augmentation de capital)	Marché secondaire (Marché de gré à gré)
Disponibilité	Toute l'année	Périodique Période définie par la société de gestion	Toute l'année Échanges organisés à fréquence régulière
Prix	Prix de souscription fixe (défini par la société de gestion)	Prix de souscription FIXE (défini par la société de gestion)	Prix acquéreur VARIABLE (résultat de l'offre et de la demande)
Droits d'enregistrement	Non	Non	Oui

Focus sur le « Marché secondaire » :

- La loi du 9 juillet 2001 définit les conditions de fonctionnement du nouveau marché secondaire. Il permet **d'organiser la liquidité des parts** entre les associés des SCPI à capital fixe.
- Les échanges ou "confrontations", ont lieu tout au long de l'année, à dates fixes, selon une fréquence déterminée, généralement mensuelle, parfois hebdomadaire.
- Le **carnet d'ordres** recense l'ensemble des ordres d'achat et de vente ainsi que les volumes correspondant. Les prix sont fixés librement entre les acheteurs et les vendeurs. L'acquisition des parts de SCPI sur le marché secondaire est soumise au paiement des droits d'enregistrements.

Informations importantes

Les valeurs de référence :

Prix de souscription

- Nominal + prime d'émission

Prix de retrait

- Prix de souscription – commission de souscription

Valeur d'expertise

- Le patrimoine fait l'objet d'une expertise annuelle effectuée par une société indépendante

Quels sont les frais applicables ?

La commission de souscription : payée au moment de l'investissement ; elle est comprise dans le prix de souscription. Elle représente en moyenne 8% à 10% de l'investissement comme pour un investissement immobilier en direct.

La commission de gestion annuelle : elle finance la prise en charge de la gestion immobilière : location des immeubles, entretien, travaux, conformité, information...). En moyenne, elle représente 10% des recettes locatives, soit environ 0,7% de l'investissement.

➤ **Il est à noter que la société de gestion verse un rendement net annuel de ces frais.**

Pourquoi souscrire des parts de SCPI ?

Les avantages de la SCPI

- **Accessibilité** à l'immobilier avec une faible mise de fonds
- **Mutualisation du risque** et de l'investissement
- Gestion immobilière et locative déléguée à une société de gestion professionnelle
- **Pérennité des revenus dans le temps**
- Un outil patrimonial adaptable avec **plusieurs modes de détentions**

Les objectifs

- ✓ Obtenir des revenus complémentaires stables et réguliers par exemple pour préparer sa retraite
- ✓ Diversifier son patrimoine
- ✓ Optimiser la rentabilité avec un rendement moyen compris entre 4% et 6%.
- ✓ Constitution et/ou transmission d'un capital immobilier.

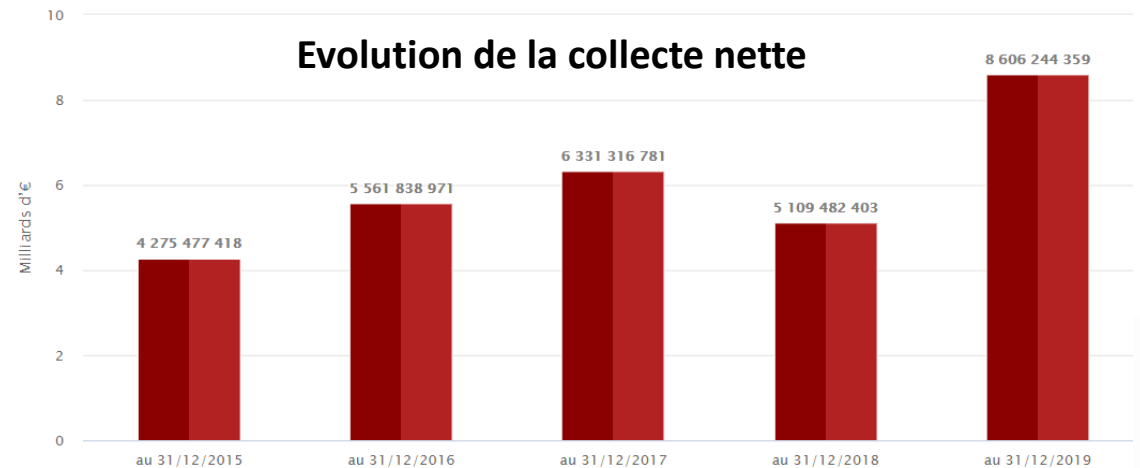
La SCPI est un investissement qui offre plusieurs possibilités (mode de détention, à crédit...), pour s'adapter et répondre à plusieurs objectifs et à une stratégie **sur-mesure en fonction de la typologie d'investisseur**.



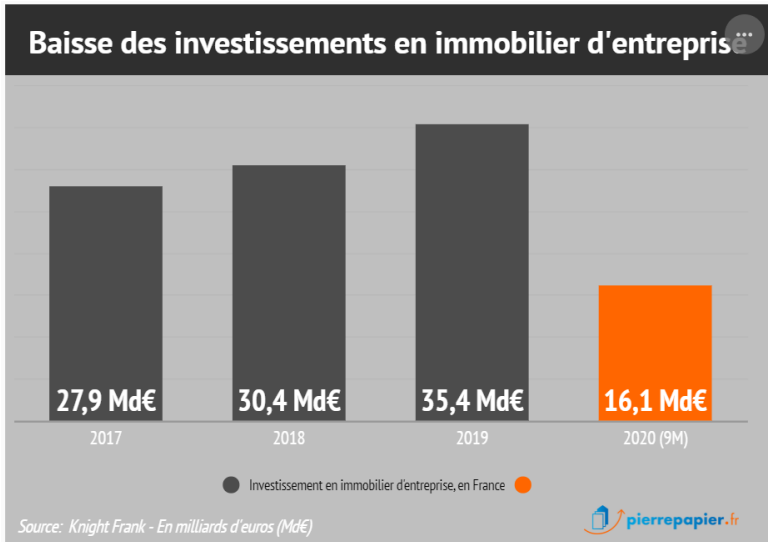
- Pour **investir une partie de votre épargne** : achat de SCPI en direct
- Pour **utiliser une capacité d'épargne régulière** : achat de SCPI à crédit
- Pour **optimiser sa fiscalité** : achat de SCPI en démembrement
- Pour **diversifier ses avoirs**: achat de SCPI dans l'assurance vie

Marché des SCPI

Chiffres clés au 31/12/2019	
Nombre de sociétés de gestion	36
Nombre de SCPI	201
Capitalisation	65,37 Milliards d'€
Collecte nette	8,61 Milliards d'€
Collecte brute	9,67 Milliards d'€
Transactions sur le marché secondaire	1 010,49 Millions d'€
Taux de Distribution sur Valeur de marché (DVM) moyen	4,40 %
Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	1,20 %



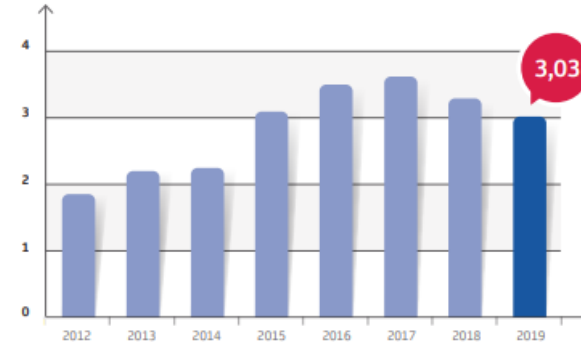
Marché de l'immobilier d'entreprise



332 sociétés de services financiers au Royaume-Uni ont délocalisé une partie de leurs activités en Europe
(source : Cabinet New Financial)



Évolution de la demande placée en logistique en France, en millions de m²
(source : Immostat, Nexity Conseil & Transaction)



Volume d'investissement par typologie d'actif en milliards d'euros
(source : Nexity Conseil & Transaction)



En 2020, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise a connu une forte baisse suite à la crise du Covid avec l'émergence du télétravail et une baisse de la présence des investisseurs étrangers. Mais, le signe positif à retenir est que les opérateurs achètent des biens décotés grâce à la collecte nouvelle, ce qui va permettre de maintenir le niveau des revenus dans le temps.



« Pierre-papier » vs Immobilier direct

La « Pierre-Papier » est un placement financier qui permet d'investir dans l'immobilier sous forme de fonds ou de titres de sociétés au lieu d'investir dans l'immobilier direct.

Les avantages de la « Pierre-Papier » par rapport à l'immobilier direct :

➤ **Plus accessible**

Les associés peuvent investir avec un apport modeste contrairement à l'immobilier en direct où le montant d'investissement est très important.

➤ **Investissement mutualisé**

La diversification des investissements en termes d'emplacement géographique (Paris, Ile-de-France, Régions et Europe) ainsi que la diversification des types d'immobilier (bureaux, commerces, logistiques, santé, locaux d'activités) permettent de répartir le patrimoine et d'en réduire les risques.

➤ **Cession des parts**

Le marché de la revente de la pierre papier est généralement organisé selon la réglementation de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), c'est notamment le cas pour les SCPI, OPCI et SIIC. Plus facile de céder des parts de SCPI que de vendre un bien immobilier.

➤ **Pas de contrainte de gestion**

Investir à travers une société permet de se détacher des affaires de gestion, ce qui n'est pas le cas dans l'immobilier en direct.

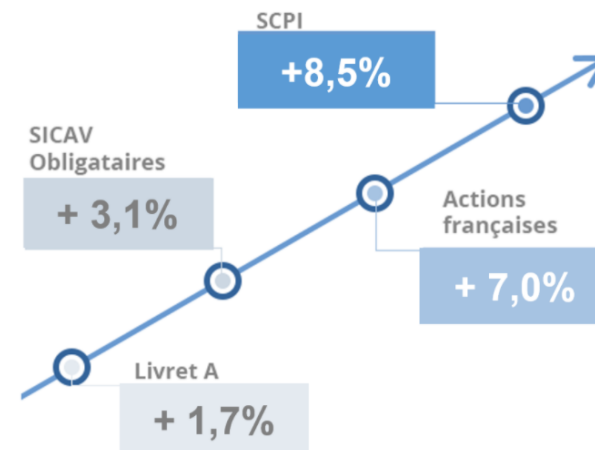
Comparaison des SCPI vs autres placements

COMPARAISON DES SCPI DE RENDEMENT VS IMMOBILIER LOCATIF

	SCPI DE RENDEMENT	IMMOBILIER LOCATIF DIRECT
REVENU DISTRIBUÉ	Net de toutes charges de gestion, de travaux, d'entretien, de taxes, ...	L'ensemble des charges et taxes reste à payer
MUTUALISATION	Plusieurs locataires, plusieurs immeubles	Pas de mutualisation
GESTION LOCATIVE	Société de gestion agréée par l'AMF	Agence immobilière (coût supplémentaire) ou propriétaire
TYPE D'ACTIFS IMMOBILIERS	Au choix : bureau, murs de magasins, logements, résidences de tourisme	Logements
INVESTISSEMENT MINIMUM	1 part (quelques centaines d'euros)	1 lot (plusieurs dizaines de milliers d'euros)
LIQUIDITÉ	Marché règlementé Flexibilité des parts	Marché immobilier traditionnel Indivisibilité du lot

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE GLOBALE DES PLACEMENTS VS SCPI SUR 15 ANS (2005-2019)

Source : IEIF, Banque de France, INSEE



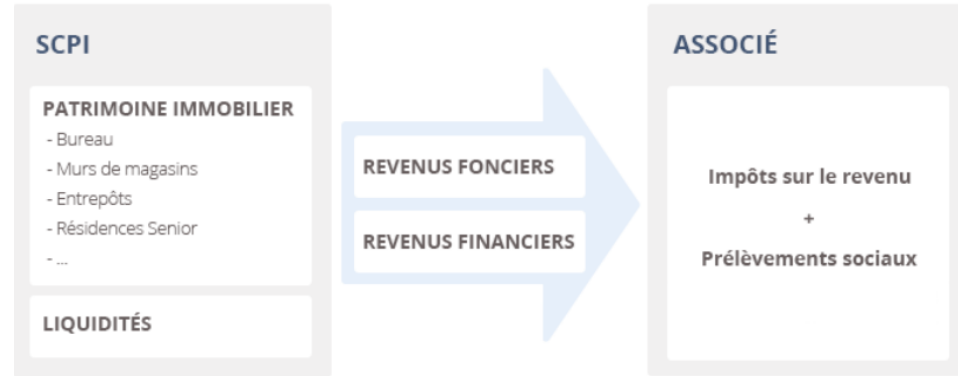
C'est un produit décorrélé des marchés boursiers puisque les rendements proviennent de loyers.

Les SCPI assurent ainsi un bon moyen de **diversifier son patrimoine**.

Dans un contexte boursier difficile, elles peuvent **compenser une partie des pertes boursières de l'investisseur**.

Fiscalité de la SCPI

Chaque porteur de parts (associé), est fiscalisé à **l'impôt sur le revenu** (personne physique) ou à **l'impôt sur les sociétés** (personne morale), sur le résultat annuel généré par la SCPI.



Plus-value immobilière

- Différence entre prix de cession et prix de souscription

Mécanisme

- Calculs des abattements
- Exonération au bout de 22 ans
- Exonération au bout 30 ans pour les PS

Taxation

- 19 % + PS

A la cession des parts de SCPI c'est le **régime fiscal des plus-values immobilières** applicable depuis le 1^{er} septembre 2013.

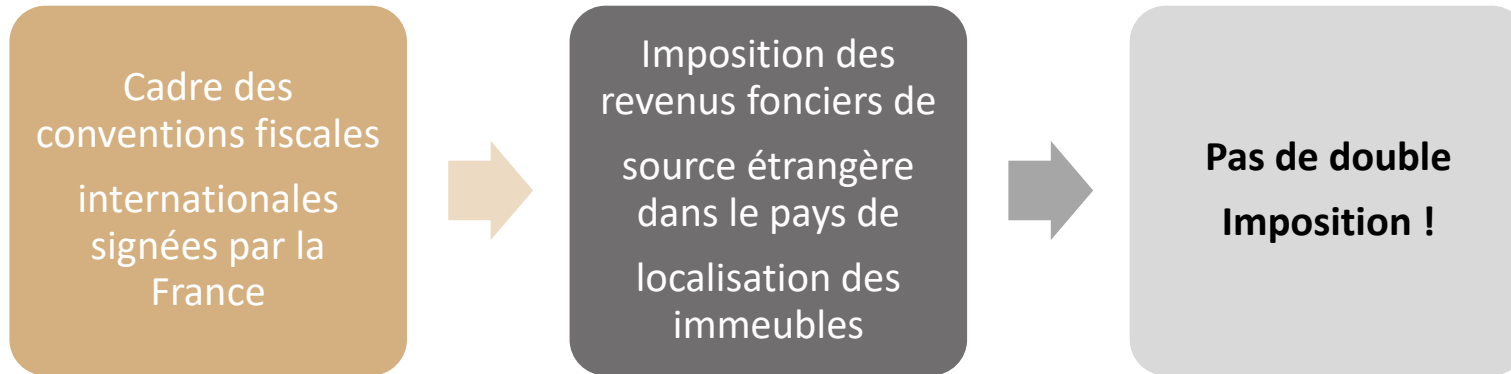
A savoir : Les cessions < à 15.000 € sont taxées contrairement à l'immobilier classique.



Pour les associés « organismes à but non-lucratif », les plus-values mobilières sont fiscalement exonérées puisque les organismes à but non-lucratif sont exonérés d'impôt sur les sociétés sur les plus-values.

La fiscalité pour les SCPI européennes

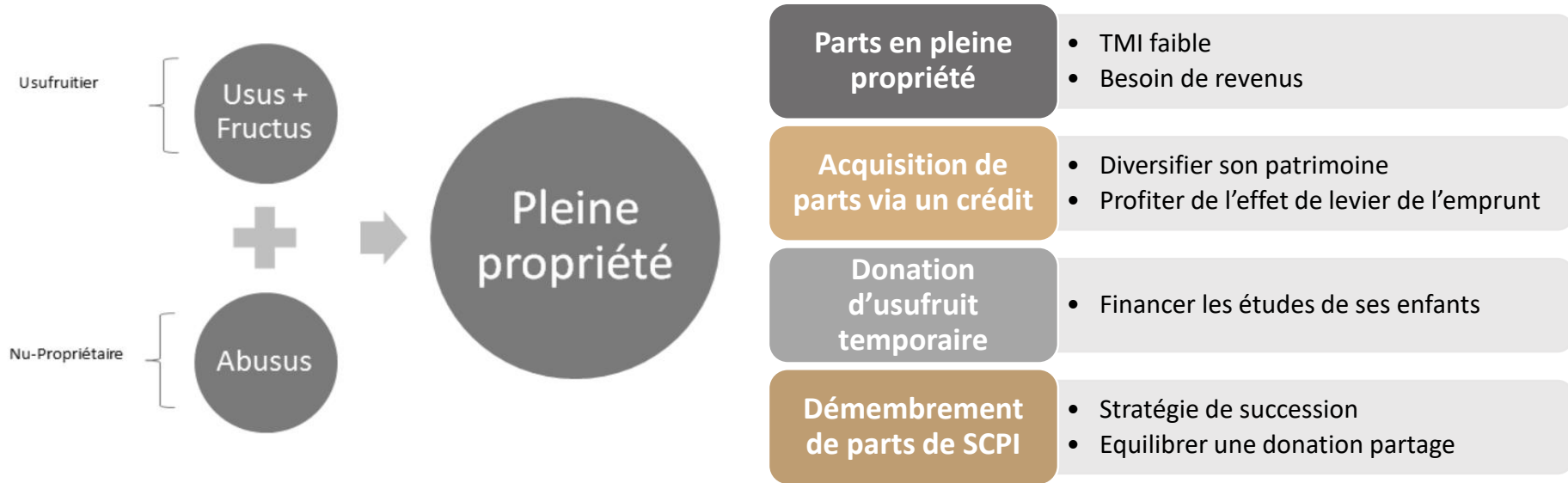
Diversification européenne via des acquisitions d'immeubles à l'étranger :



Les revenus fonciers étrangers doivent tout de même faire l'objet d'une déclaration en France. 2 méthodes de traitement peuvent alors s'appliquer : **TAUX EFFECTIF** ou **CREDIT D'IMPÔT**



Les différents modes de détention



Focus démembrement

➤ L'**usufruitier** reçoit les revenus des parts. Il est appelé à voter sur l'ensemble des résolutions d'AGO.

➤ Le **nu-propriétaire** détient le droit de posséder les parts, mais ne perçoit aucun revenu. Il est appelé à voter sur l'ensemble des résolutions d'AGE.



Au terme du contrat, le nu-propriétaire récupère l'usufruit et ainsi, la pleine propriété des parts.

Les clés de lecture

La communication des Sociétés de gestion de SCPI est **régulière** et **transparente**. Le souscripteur reçoit : les statuts, la note d'information, le rapport annuel et le bulletin d'information trimestriel, ce qui permet de suivre précisément l'évolution du véhicule d'investissement. **Certains indicateurs sont particulièrement importants.** Exemple avec un bulletin trimestriel de la SCPI Vendôme Régions :

Les actualités de la SCPI et le mot du gérant

Bulletin trimestriel d'information n°22
Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2020

SCPI **VENDÔME RÉGIONS**
LE MOT DE NORMA CAPITAL

Chers Associés,
La crise sanitaire se poursuit et s'intensifie malheureusement encore durablement dans notre quotidien. Malgré cette situation, votre société poursuit son activité.
Au 3^{ème} trimestre 2020, le taux de recouvrement de votre SCPI Vendôme Régions s'élève à 97,88 %, ce qui constitue un résultat remarquable malgré les conditions économiques actuelles. Ce résultat nous permet de maintenir un Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM) annualisé de 5,90 %. Le taux de recouvrement constaté pour les Baux du 3^{ème} trimestre 2020 atteint 94 %, soit 5 % de plus que lors du dernier bulletin trimestriel.
Sur la même période, la collecte nette de votre SCPI Vendôme Régions s'élève à plus de 3 millions d'euros. Les volumes de collecte ont été renoués en croissant depuis le mois de septembre.
Pour ce qui est de l'investissement, les acquisitions se sont poursuivies : 3 nouvelles acquisitions comptabilisées pour le 3^{ème} trimestre, ainsi que 2 nouvelles promesses d'acquisitions. Vos investissements portent ainsi sur des bureaux T1H1 (Très Haute Performance Energétique), Bureaux B1C (Bâtiment Basse Consommation) situés à Lille : deux ensembles immobiliers à usage de logistique urbaine dans une logique de distribution de biens à usage d'activités au sein de métropoles importantes. Dès la fin de l'année 2020, de nouvelles opérations sont prévues afin d'accroître l'exposition et la diversification régionale de votre patrimoine.
De plus, sur la période une assemblée générale ordinaire et une assemblée générale extraordinaire se sont tenues à huis clos, pour des raisons de sécurité sanitaire. Lors de ces assemblées générales, l'ensemble des résolutions à l'ordre du jour ont été approuvées. Le capital statuaire maximum de votre SCPI passe ainsi de 500 millions d'euros à 500 millions d'euros. Nous remercions vivement les associés pour leur confiance.
Pour conclure, votre SCPI Vendôme Régions démontre une nouvelle fois, ce trimestre, sa résilience face aux événements actuels.
Votre bien dévouée société de gestion,

L'ESSENTIEL



*Minimum de 5 parts pour une première souscription.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE PART

En 6 ans, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 5,65 %.



Retrouvez votre SCPI sur notre site internet www.normacapital.fr



FICHE D'IDENTITÉ

Classification : SCPI à capital variable
Date de création : 22 mai 2005
N° Visa AMF : 16-04
Date de délivrance : 29 mars 2008
Durée conseillée de conservation des parts de SCPI : 10 ans
Durée de vie de la SCPI : 99 années
Capital maximum statutaire : 500 000 000 €
Dépôtairer : Société Générale Securities Services
Profil de risque : Moyennement élevé
Commissaires aux comptes : PricewaterhouseCoopers Audit
Suppléant : George Jouan-Christophe

SERVICE ASSOCIÉS

SCPI Vendôme Régions
vendome.regions@normacapital.fr
Téléphone : +33 (0) 42 93 00 77



Le taux de rendement : permet de voir l'évolution de la performance annuelle.

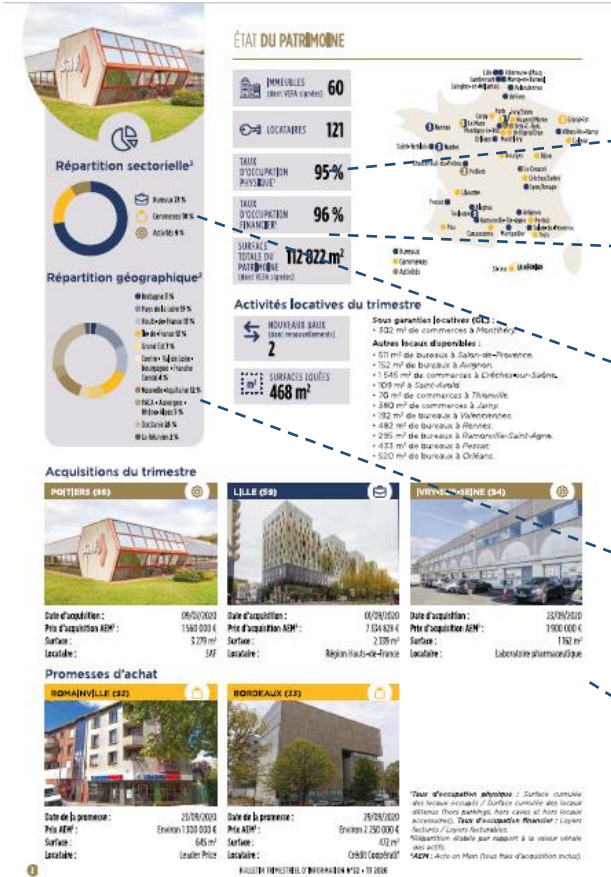
Spécificité de la SCPI : le **déla**i de **jouissance** (en moyenne de 3 mois). Il détermine le délai sous lequel l'investisseur pourra prétendre à des revenus.

Caractéristiques de la SCPI

Le prix de part : permet de voir l'évolution du capital annuellement.

L'évolution du prix de part : permet d'avoir une visibilité sur le comportement du capital dans le temps.

Les clés de lecture



Taux d'occupation Physique : surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. **Il doit approcher les 100 %**

Taux d'occupation Financier : Montant des loyers perçus/montant des loyers quittancés. **Il doit être supérieur à 90 %**

Répartition sectorielle : détermine le secteur d'activité des immeubles achetés. **Plus le patrimoine est diversifié, plus le risque est mutualisé.**

Répartition géographique : détermine l'emplacement géographique des biens acquis par la SCPI. Tout dépend de la thématique, mais en règle générale, une diversité géographique est à privilégier.

Présentation des investissements réalisés ce trimestre



La SCPI Pierval Santé – Euryal AM

C'est une SCPI exclusivement spécialisée dans les actifs immobiliers de **Santé** (EHPAD, cliniques...). Elle investit également 50% de son patrimoine en Allemagne, Irlande, Canada (patrimoine géographique diversifié). Cela permet ainsi de profiter d'une fiscalité plus avantageuse (conventions fiscales internationales) sur les flux/loyers perçus.

Investissement & philanthropie : fonds de partage

- ✓ En souscrivant, vous participez notamment au financement d'établissements d'hébergement et de soins spécialisés dans les maladies neurodégénératives. Grâce à vos dons à la **Fondation Institut du Cerveau et de la Moelle épinière (ICM)**, vous faites avancer rapidement la recherche et accélérez la découverte de traitements innovants mis au service des patients ;
- ✓ La SCPI Pierval Santé est un **fonds de partage qui s'engage à reverser annuellement une quote-part des frais de collecte au profit de l'ICM**. Ce don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.
- ✓ C'est un investissement qui **offre résilience, pérennité du rendement dans un objectif de long terme et une fiscalité très avantageuse car +50% des investissements sont réalisés à l'étranger (cible 70%)** et sur des secteurs encadrés par les états.
- ✓ **Rendement net de l'ordre de 3,5%/4%** avec perspective de revalorisation du prix de la part.

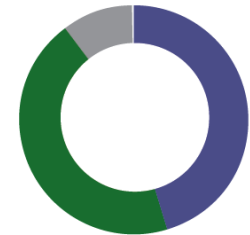
Laboratoire d'Analyses
Médicales
Nevers (58000)



Clinique & EHPAD
Passau (Allemagne)



Répartition sectorielle (valeur vénale)



45,38 % Secteur sanitaire
44,37 % Secteur médico-social
10,25 % Autres secteurs de la santé

Source Euryale Asset Management

Taux de
distribution 2019
5,05%

La SCPI Activimmo - ALDERAN

C'est une SCPI spécialisée dans l'exploitation de locaux d'activité et de logistique urbaine. Elle investit exclusivement en France et dans les grandes métropoles européennes.

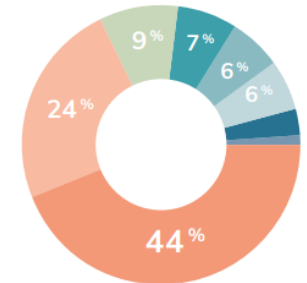
ALDERAN, un savoir-faire immobilier, au service des investisseurs institutionnels et particuliers

Pourquoi investir votre épargne sur Activimmo et ainsi diversifier votre épargne ?

- ✓ Une classe d'actifs à part entière, **dynamique et en plein essor** selon la société de gestion pour permettre de **répondre aux besoins des PME et ETI** à la recherche de bâtiments pour assurer leur activité logistique.
- ✓ Une gestion immobilière collective qui permet de **diversifier votre patrimoine** tout en bénéficiant d'une gestion assurée par des professionnels. L'objectif est ainsi de vous générer des compléments de revenus.



ACTIFS IMMOBILIERS SOUS GESTION**



La SCPI Vendôme Régions – Norma Capital

Créée en 2015 puis rachetée par Norma Capital en qualité de nouveau gestionnaire en 2018, Vendôme Régions a distribué un dividende en hausse correspondant à un taux de rendement sur valeur de marché de **6,10%** en 2019.

L'investissement immobilier utile à caractère régional

- ✓ **Une stratégie cohérente et opportuniste** : Priorité est donnée aux investissements en biens immobiliers privilégiant les revenus locatifs immédiats, avec des actifs principalement situés dans les grandes agglomérations régionales et de manière plus ponctuelle en région Ile-de-France ainsi que sur tout site pouvant être adapté à chacune des classes d'investissement, notamment en zone euro, dans la limite de 20% de ses investissements.
- ✓ **La stratégie s'articule autour de trois axes** : Un choix d'actifs disposant d'un potentiel de création de valeur, une politique de revalorisation du patrimoine en maximisant le niveau des loyers, une sélection d'actifs différents quant à leur typologie.
- ✓ **Des actifs immobiliers ciblés** : La composition des actifs immobiliers de petite et de moyenne valeur est uniquement orientée dans les activités tertiaires : immeubles de bureaux, commerces et locaux d'activités.
- ✓ **Une gestion proactive et maîtrisée** : Les performances de la SCPI Vendôme Régions depuis sa création en 2015 attestent de la qualité de la gestion des équipes de Norma Capital.

Acquisitions du trimestre

POITIERS (86)	LILLE (59)	IVRY-SUR-SEINE (94)
		
Date d'acquisition : 09/07/2020 Prix d'acquisition AEM ¹ : 1 560 000 € Surface : 3 279 m ² Locataire : SAF	Date d'acquisition : 01/09/2020 Prix d'acquisition AEM ¹ : 7 334 828 € Surface : 2 339 m ² Locataire : Région Hauts-de-France	Date d'acquisition : 23/09/2020 Prix d'acquisition AEM ¹ : 1 900 000 € Surface : 1 162 m ² Locataire : Laboratoire pharmaceutique

Évolution annuelle du Taux de Distribution sur Valeur de Marché (TDVM)



La SCPI LF Grand Paris Patrimoine – La Française AM

LF Grand Paris Patrimoine vise à investir dans des immeubles situés à Paris et dans sa région et à titre accessoire dans des actifs situés en France, en régions, dans les grandes aires urbaines de plus de 300 000 habitants.

Une politique d'investissement durable

- ✓ Participez indirectement par votre investissement à la **transformation immobilière de l'agglomération parisienne** lui permettant de se relancer dans la compétition des **mégalo-poles internationales d'excellence**.
- ✓ Engagez-vous dans une **démarche durable** au travers d'actifs bénéficiant d'une amélioration continue de leur positionnement responsable.
- ✓ Investissez dans des immeubles situés dans des zones identifiées par nos équipes comme ayant un **fort potentiel économique, proches des réseaux de transport**.
- ✓ Pour la SCPI LF Grand Paris Patrimoine, l'**intégration des critères extra-financiers** (Environnemental, social et de gouvernement) dans sa politique de sélection et de gestion de ses actifs, se structure autour d'objectifs qui participent à l'atteinte de l'**objectif cible de protection de la valeur des actifs du fonds**.



92240 MALAKOFF 55, boulevard Charles de Gaulle

Il s'agit de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de 22 188 m² situé à Malakoff dans la première couronne sud de Paris, au pied du métro Malakoff - Plateau de Vanves (ligne 13 Saint-Denis - Montrouge). Le secteur attire de grands utilisateurs de renommée nationale et internationale tels qu'EDF, Orange, Crédit Agricole, Sanofi, Chronopost, Pfizer, Compass. Cet ensemble immobilier élevé en R+7 comprendra 200 emplacements de stationnement pour voitures et 30 pour motos. La livraison est prévue pour le 4^e trimestre 2021. L'opération sera certifiée HQE Très Performant, « Well » niveau Gold et labellisée Effinergie +. Loué à Safran, l'actif bénéficie d'un bail de 9 ans ferme à partir de sa livraison.

Surface : 22 188 m²

Montant de l'acquisition : 195 159 523€ AEM*

Signatures : 21/07/2020

Acquis par la SCPI LF Malakoff Danton dont le capital au 30/09/2020 est détenu par Épargne Foncière (21 %), LF Grand Paris Patrimoine (30 %) et Hexapart (49 %).

BUREAU

