



SÉLECTINVEST 1

SITUATION AU 2^E TRIMESTRE 2020 - VALIDITÉ 3^E TRIMESTRE 2020

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, Sélectinvest 1 a constitué au cours de ses 50 années d'existence un patrimoine diversifié de bureaux et commerces en Île-de-France, en régions et en Allemagne.

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

Date de création : 11/05/1992
N° de siren : 784 852 261 RCS Paris
Durée : 99 ans
Capital maximum statutaire : 459 000 000 €
Visa AMF : SCPI n° 17-38 du 01/09/2017
Société de gestion : La Française Real Estate Managers
Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
et AIFM en date du 24/06/2014
Dépositaire : CACEIS Bank



Chiffres clés (au 30/06/2020)

Nombre d'associés	21 410
Nombre de parts	2 458 049
Capital social effectif	376 081 497 €
Variation depuis le 01/01/2020	+683 604 €
Capitalisation	1 560 861 115 €
Prix de souscription*	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur de réalisation	607,66 €
Valeur IFI 2020 préconisée** résidents français	514,60 €
Valeur IFI 2020 préconisée non résidents***	499,53 €

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	25,00 %
Dettes et engagements au 30/06/2020	21,12 %

* Dont commission de souscription égale à 7,50 % TTC, soit 47,63 € TTC.

** Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI et s'appuie sur la valeur retenue pour le fonds de remboursement.

*** Pour les non résidents seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

Le Watt – Courbevoie (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Les souscriptions de ce trimestre ont atteint 7,2 millions d'euros et ont été affectés en totalité au retrait de 11 499 parts. Le nombre de parts en attente s'élève à 7 390, en diminution de 37 % par rapport au trimestre précédent (11 640 parts). Au 30 juin 2020, Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	11 499
Parts en attente de retrait au 30/06/2020	7 390

Délai de jouissance des parts

Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1^{er} jour du mois qui suit le mois de souscription.

Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Information assemblée générale / conseil de surveillance

Sur 1^{ère} convocation pour l'assemblée générale ordinaire avec un quorum de 30,3 % et 2^e convocation pour l'assemblée générale extraordinaire, toutes les résolutions ont été adoptées avec plus de 96 % des votes exprimés.

Votre conseil de surveillance s'est réuni en visioconférence le 25 juin. Plusieurs indications relatives au marché des parts et plus particulièrement aux encaissements locatifs du trimestre ont été communiquées aux membres et sont énoncées dans la rubrique ci-contre « commentaires de gestion ». La politique retenue pour assurer la distribution des acomptes trimestriels de revenus consiste ainsi à prendre acte du taux d'encaissement constaté sur la base des quittancements du trimestre (loyers + charges) pour ajuster le niveau de l'acompte distribué, en visant un retour au niveau de celui du 1^{er} trimestre pour les 3^e et 4^e trimestres.

Pour permettre une rencontre en « présentiel » avec la société de gestion, **les associés sont conviés à une réunion commune d'informations le lundi 21 septembre à 10h30 – Rive Montparnasse – Business Center – 44, bd de Vaugirard – 75015 Paris.**

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2019	26,04 €
- dont distribution des réserves	0,00 %
Taux de distribution sur valeur de marché 2019	4,10 %
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2020)	6,60 €
2 ^e trimestre (versé le 30/07/2020)	4,41 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	4,41 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	4,41 €

Variation du prix de part 2019	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	2,95 %	4,01 %	6,77 %

La mesure de cette performance, nette de tous frais, confirme la nature immobilière de cet investissement dont les résultats s'apprécient sur le long terme. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

Open – Issy-les-Moulineaux (92)



Ampère e+ – Tranche 3 – Courbevoie (92)



AVERTISSEMENT

Compte tenu du contexte sanitaire, nous vous remercions de bien vouloir vous assurer de la tenue de ces réunions en vous rendant sur la rubrique "LES ACTUALITÉS" de notre site internet à compter du 7 septembre 2020 : <https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaître/les-actualités/>
Un numéro indigo sera également à votre disposition : 0 820 352 333 (12 centimes/minute depuis un poste fixe).

Commentaires de gestion

Dans le cadre de sa stratégie de modernisation de son patrimoine, Sélectinvest 1 a poursuivi sa politique d'arbitrage avec 4 actifs cédés (11 806 m²) pour un montant total de 20,4 millions d'euros qui ont été réinvestis dans la participation à l'acquisition d'un portefeuille de 5 centres commerciaux situés en France (voir ci-contre).

L'activité locative de Sélectinvest 1 ce 2^e trimestre est restée soutenue malgré le contexte sanitaire exceptionnel. Votre SCPI affiche un stock de surfaces vacantes en légère baisse et un taux d'occupation physique stable à 90,5 % (vs 90,4 % au trimestre précédent). On notera le maintien de DBVT Technologie qui a renouvelé son bail (9 ans) sur 2 737 m² dans l'immeuble Green Square à Bagneux (92). Le taux d'occupation financier s'affiche en hausse à 89,6 % compte tenu d'une baisse sensible des mesures d'accompagnement par rapport aux trimestres précédents.

Dans ce contexte exceptionnel, les équipes d'Asset Management de La Française ont dû répondre aux nombreuses demandes de mesures d'accompagnement, principalement de la part des TPE/PME. Elles ont donc étudié pour chacune d'entre elles des solutions personnalisées les plus adaptées à leur situation en proposant principalement des reports ou des étalements de loyers. Seulement 1,3 % des demandes d'accompagnement ont abouti à l'annulation de ces derniers. Sur la base d'un taux d'encaissement de votre SCPI ce trimestre proche des 75 % et de l'arrêté des résultats comptables, l'acompte distribué représente 2 des 3 mois attendus sur ce même trimestre soit 4,41 euros par part.

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Location	23 474	715	35 %
COM	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	Location	3 789	800	100 %
ACT	Urbaparc Bât. A2 2 à 8, bd de la Libération - 93200 ST-DENIS	Location	1 612	404	100 %
ACT	Green Square 80-84, rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	Renouvellement	10 567	2 737	100 %
ACT	Urbaparc Bât. C2 2 à 8, bd de la Libération - 93000 ST-DENIS	Location	1 164	291	100 %
COM	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	Location	8 998	140	100 %
BUR	Tour Part Dieu 129, rue Servient - 69003 LYON	Location	12 418	160	100 %

LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Tour Part Dieu - 129, rue Servient - 69003 LYON	12 418	1 219	100 %
BUR	39, rue Anatole France - 92300 LEVALLOIS-PERRET	1 817	195	100 %
ACT	Urbaparc Bât. A2 2 à 8, boulevard de la Libération - 93200 ST-DENIS	1 612	404	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

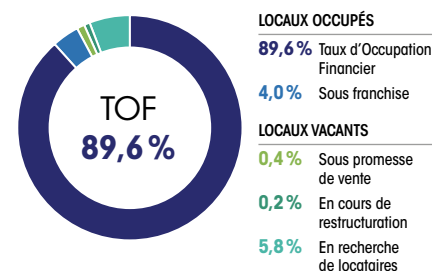


STOCK DE LOCAUX VACANTS
49 372 m²

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Blériot et Nieuport 13, avenue Morane Saulnier - 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	7 995	7 995	100 %
BUR	Tour Montparnasse 49 ^e étage 33, avenue du Maine - 75015 PARIS	1 828	1 828	100 %
BUR	24 à 30, avenue du Petit Parc - 94300 VINCENNES	10 039	1 723	100 %
BUR	Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	7 148	35 %
BUR	Carnot Plaza - 14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY	7 621	4 627	50 %
BUR	Crisco - 7, avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 075	3 965	25 %
BUR	Le Cinco - 5, place du Marivel - 92310 SÈVRES	7 452	1 324	100 %
BUR	Tour Part Dieu - 129, rue Servient - 69003 LYON	12 418	1 621	100 %
BUR	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	8 998	3 646	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

30/06/2020



TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/03/2020

90,4 %

30/06/2020

90,5 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/06/2020

Nombre d'immeubles en direct	189	Nombre d'immeubles via des SCI	60
Surface en exploitation	520 240 m²	Loyers encaissés au cours du trimestre	14 586 958 €

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Investissement en France via l'OPCI LF Crossroads

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de l'OPCI LF Crossroads qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
COM	Portefeuille Crossroads : Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or, So Ouest (Voir descriptif page 3)	18 207	20 938 495 €

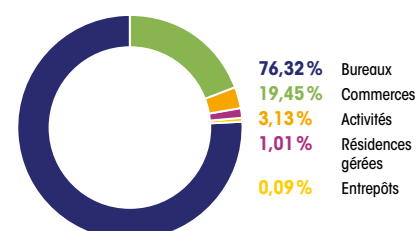
À l'issue de cette augmentation de capital Sélectinvest 1 détient 29 % du capital de l'OPCI LF Crossroads.

Arbitrages

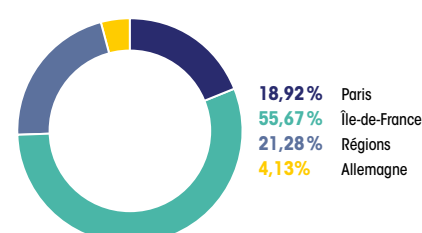
Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	4, rue Olof Palme 03100 MONTLUÇON	1 500	0 %	1 668 506 €	100 %
MIXTE	Parc Médicis Bâtiments E4-5-6 32, avenue des Pépinières - 94260 FRESNES	3 968	35 %	4 300 000 €	100 %
BUR	Tour Montparnasse - 14 ^e étage 33, avenue du Maine - 75015 PARIS	271	100 %	1 479 500 €	100 %
COM	Centre Commercial Bobigny 2 90, boulevard Maurice Thorez - 93000 BOBIGNY	6 067	13 %	13 000 000 €	100 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





L'INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE EN FRANCE

PORTFEUILLE CROSSROADS

Aéroville, Alma, Confluence, La Toison d'Or et So Ouest

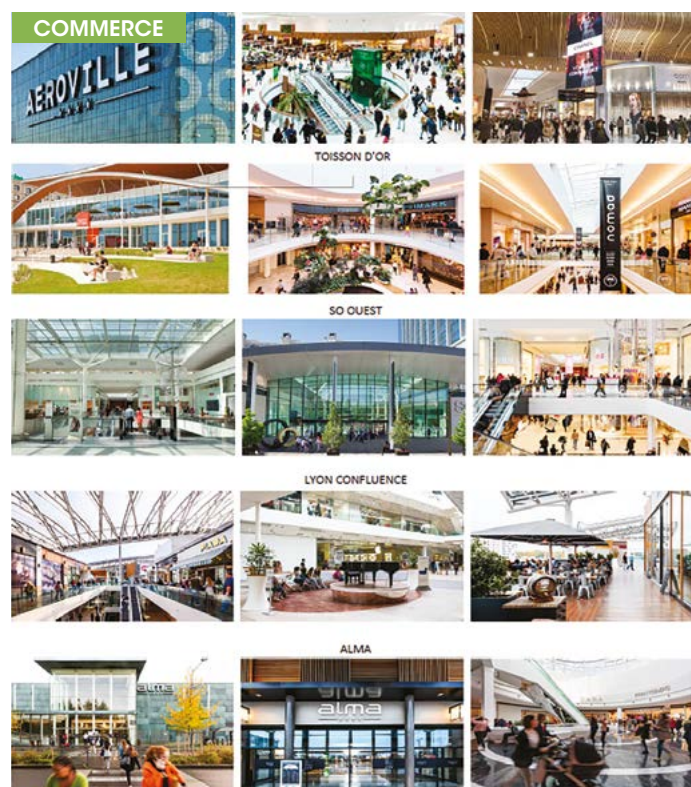
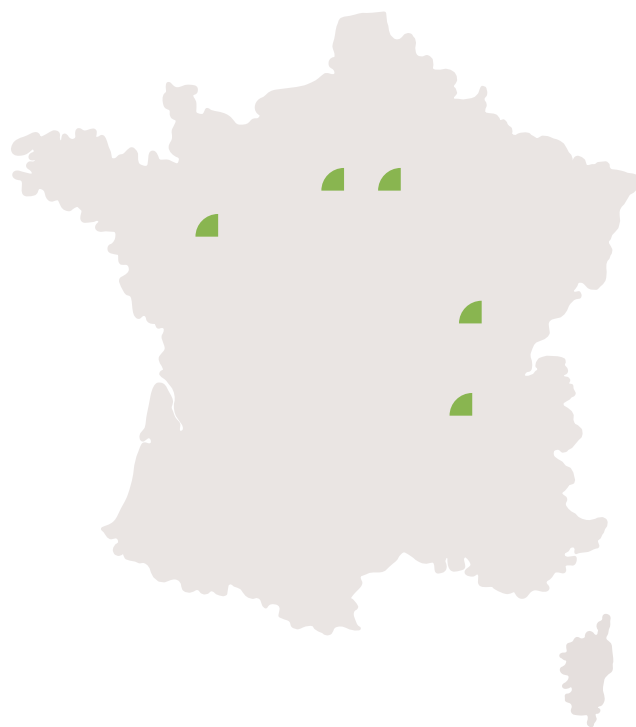
Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m². Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le II^e arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. La quote-part des SCPI La Française dans cette opération est de 6,70 %.

Surface totale : 18 207 m²

Montant de l'acquisition : 142 442 000 € AEM*

Signatures : 29/05/2020

Acquis par l'OPCI LF Crossroads dont le capital au 30/06/2020 est détenu par Épargne Foncière (29 %), Sélectinvest 1 (29 %), Crédit Mutuel Pierre 1 (9 %), Multimmobilier 2 (20,5 %) et Eurofoncière 2 (8 %), et Pierre Privilège (4,5 %).



* AEM : Acte en Main (tout frais d'acquisition inclus).

** Walb : Durée résiduelle moyenne des baux jusqu'aux prochaines échéances triennales.



INFORMATIONS GÉNÉRALES

FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables et ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel. L'attention de tous les investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels est dépendante de leur situation fiscale personnelle et, qu'elle peut évoluer au cours de la période de détention des parts de la SCPI. Une note synthétique est également disponible sur www.la-francaise.com

Déclaration de revenus

Chaque année votre société de gestion vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à votre SCPI au titre de l'année précédente.

Fiscalité sur les produits financiers pour les personnes physiques résidant en France

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils peuvent être produits par les liquidités de la SCPI, par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts mais également par les dividendes que la SCPI peut percevoir de participations qu'elle détient dans des OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG. Selon leur intérêt, certains contribuables peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration. Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est désormais abaissé à 12,8 %. Il est à noter également que les revenus financiers ne sont pas impactés par le nouveau dispositif fiscal de prélèvement à la source, applicable depuis le 1^{er} janvier 2019, car comme nous l'avons précisé au préalable, ils font déjà l'objet d'un prélèvement forfaitaire non libératoire pour la majorité des contribuables.

VOS PARTS DE SCPI

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, et du document d'informations clés, disponibles sur le site www.la-francaise.com ou sur simple demande à : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – produitsnominatifs@la-francaise.com

Traitement des souscriptions

L'enregistrement des « bulletins de souscription » est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : le bulletin de souscription signé et dûment rempli, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport en cours de validité, un justificatif de domicile daté de moins de trois mois et le règlement du montant de la souscription par virement ou chèque libellé à l'ordre de la SCPI. Des éléments complémentaires pourront être requis en fonction de critères liés à l'intermédiaire, au montant de la souscription et au lieu de résidence du souscripteur.

Délai de jouissance

L'acquéreur de nouvelles parts bénéficie des revenus afférents à celles-ci à compter d'une date postérieure à celle de son acquisition. Le délai correspondant peut varier selon les SCPI (Cf. rubrique « Collecte et marché des parts » de votre SCPI).

Acompte sur dividende : les distributions de dividendes s'effectuent au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Distributions de réserves (plus-values...) : les distributions de plus-values s'effectuent aux associés détenant des parts au jour de la distribution.

Modalités de versement

Les acomptes trimestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du trimestre civil pour les SCPI d'entreprise.

Trimestres/Semestres	Date de versement
1 ^{er} trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 ^e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 ^e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 ^e trimestre (oct. - nov. - déc.)	Fin janvier

Les acomptes semestriels sont généralement versés le dernier jour ouvré du mois suivant la fin du semestre civil pour les SCPI d'habitation.

1 ^{er} semestre (janvier à juin)	Fin juillet
2 ^e semestre (juillet à décembre)	Fin janvier

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidant en France

Le paiement de l'impôt éventuellement dû lors de la cession d'un immeuble détenu par une SCPI est assuré dès la signature des actes, et ce pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu à proportion de son nombre de parts. Aussi, convient-il de communiquer à la société de gestion toute modification du régime fiscal auquel est assujéti le titulaire de parts (particulier résident, non résident, personne morale IS, BIC etc.).

Les plus-values réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés, les taux d'abattement sur les plus-values, ci-dessous, sont :

Durée de détention	Taux d'abattement	
	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 % (96 %)	1,65 % (26,4 %)
22 ^e année	4 % (4 %)	1,67 % (1,6 %)
De la 23 ^e à la 30 ^e année	-	9 % (72,0 %)
Total	(100 %)	(100 %)

Modalités de retraits et cessions

Dans le cas d'une SCPI à capital fixe

Le prix de vente et/ou d'achat, est établi au terme de chaque période de confrontation des ordres de vente et d'achat, recueillis sur le carnet d'ordres par la société de gestion. Toutes ces informations figurent sur le site www.la-francaise.com.

Dans le cas d'une SCPI à capital variable (régime de la plupart des SCPI gérées par le groupe La Française)

Les prix pratiqués demeurent le prix de souscription payé par l'acquéreur et publié par la société de gestion. La valeur de retrait correspondante (égale au prix de souscription net de la commission de souscription HT) est en principe perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé « retrait/souscription » :

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elles sont, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

- La validité de la demande induit de définir clairement : l'identité du ou des vendeurs, le nom de la SCPI concernée, le nombre de parts à céder et la valeur de retrait correspondante par part. La demande sera enregistrée à la date de réception et d'horodatage de la demande initiale (précisant les points énoncés ci-avant). La confirmation du retrait intervient à date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait.
- En cas de nantissement des parts à céder la réception en nos services de la main-levée de l'organisme bancaire (totale ou conditionnée) libérant le nantissement est requise.

Cession directe entre associés

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la société de gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir le montant des droits d'enregistrement (5 %) et le forfait statutaire dû à la société de gestion pour frais de dossier (par bénéficiaire ou cessionnaire).

Certaines de ces opérations sont soumises à l'agrément de la société de gestion dans les conditions prévues aux statuts de la SCPI.

AVERTISSEMENT

L'AMF met en garde le public à l'encontre de nombreux cas de sites internet usurpant les noms, adresses, logo et numéros d'agrément d'acteurs ou de produits financiers autorisés. Ce phénomène touche particulièrement les SCPI ainsi que leurs sociétés de gestion. Retrouvez toutes les recommandations de l'AMF sur le communiqué de presse du 27 novembre 2019 : <https://www.amf-france.org/Actualites/Communiqués-de-presse/AMF/annee-2019>. En cas de question ou de doute concernant la société qui vous propose d'investir, contactez AMF Épargne Info Service au 01 53 45 62 00. En cas de doute concernant une offre d'une SCPI La Française, contactez directement le service client au 01 53 62 40 60. L'AMF met également régulièrement à jour sa liste noir : <https://www.amf-france.org/Epargne-Info-Service/Protéger-son-epargne/Listes-noires>

RISQUES SCPI

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : la SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risques liés aux investissements à l'étranger :

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté :

1/ par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et/ou l'existence ou pas de conventions fiscales que la France aurait pu conclure avec eux

2/ par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

Crédit : l'obtention d'un financement pour la souscription à crédit de parts de SCPI n'est pas garantie et dépend de la situation patrimoniale, personnelle et fiscale de chaque client. Le souscripteur ne doit pas se baser sur les seuls revenus issus de la détention de parts de SCPI pour honorer les échéances du prêt compte tenu de leur caractère aléatoire. En cas de défaut de remboursement, l'associé peut être contraint à vendre ses parts de SCPI et supporter un risque de perte en capital. L'associé supporte également un risque de remboursement de la différence entre le produit de la cession des parts de la SCPI et le capital de l'emprunt restant dû dans le cas d'une cession des parts à un prix décoté.

GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits

d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.

RESTRICTION US PERSON

La loi « Dodd Franck » entrée en vigueur impose aux sociétés de gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Plus particulièrement, La Française Real Estate Managers ne peut plus commercialiser ses parts de SCPI à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des États-Unis d'Amérique.

La Française Real Estate Managers est donc dans l'impossibilité d'enregistrer sur les registres des SCPI les souscriptions émanant de clients qui rentreraient dans cette catégorie. Définition des US person :

<http://lfgrou.pe/uspersion>

DONNÉES ASSOCIÉS

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB – justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS – MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française – Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

LEXIQUE

CAPITALISATION : son montant est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

EFFET DE LEVIER : le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier induit est autorisé dans les limites rappelées à la note d'information de chaque SCPI.

NANTISSEMENT DES PARTS : les associés ayant financé l'acquisition de leurs parts à crédit ont généralement consenti leur nantissement, à titre de garantie, au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur. Au terme de la durée de l'emprunt, et/ou après son remboursement, l'associé doit solliciter sa banque afin que celle-ci lui délivre la "mainlevée du nantissement". Ce document est à communiquer à la société de gestion afin de procéder aux modifications administratives correspondantes.

TAUX D'OCCUPATION : taux de remplissage de la SCPI, calculé en fonction des loyers ou en fonction des surfaces.

- **En fonction des loyers :** il s'agit du **taux d'occupation financier (TOF)**, l'expression de la performance locative de la SCPI. Il 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.
- **En fonction des surfaces :** il s'agit du **taux d'occupation physique (TOP)**. Il se détermine par la division :
 - de la surface cumulée des locaux occupés ;
 - par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

TAUX DE DISTRIBUTION (DVM) : dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI d'habitation le prix de part correspond au prix acquéreur en vigueur au moment de la souscription.

TRI (TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE) : taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

VALEUR DE RÉALISATION : valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

VALEUR DE RECONSTITUTION : valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

VALEUR DE RETRAIT : prix de souscription de la part au jour du retrait diminué des frais de souscription.