SÉLECTINVEST 1

Situation au 3e trimestre 2022 / Validité 4e trimestre 2022

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 : 26/01/1968
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 septembre 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 30/09/2022)

Nombre d'associés	**20 925**
Nombre de parts	**2 523 820**
Capital social effectif	**386 144 460 €**
Variation depuis le 01/01/2022	**+852 363 €**
Capitalisation	**1 615 244 800 €**
Prix de souscription*	**640,00 €**
Valeur de retrait	**600,00 €**
Valeur de réalisation**	**610,01 €**
Valeur IFI 2022 préconisée résidents français**	**578,84 €**
Valeur IFI 2022 préconisée non résidents***	**558,85 €**

Situation d'endettement

Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :	
Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	**30 % / 25 %**
Réel au 30/09/2022	**25,05 % / 24,92 %**

** Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.*
*** Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.*
**** Pour les non résidents seuls les immeubles détenus sont pris en compte.*

Campus Cyber – 5/7 rue Bellini – Puteaux (92)



ACTUALITÉS DE LA SCPI

Marché des parts

Les souscriptions de ce 3e trimestre 2022 ont atteint **4,4 millions d'euros.** Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 6 486 parts représentant 4,1 millions d'euros.
Le nombre de parts en attente s'élève à 2 646 et correspond à des demandes de retrait qui n'ont pu être effectuées sur le mois de septembre 2022.
Au 30 septembre 2022, Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros.**

Nouvelles souscriptions	428
Souscriptions compensant les retraits	6 486
Parts annulées ou remboursées	-
Parts en attente de retrait au 30/09/2022	2 646

Délai de jouissance des parts
Souscription : les parts souscrites portent jouissance le 1er jour du mois qui suit le mois de souscription.
Retrait : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1er jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Informations conseil de surveillance

Votre conseil de surveillance s'est réuni le 30 septembre dernier. François Goubard et François Rincheval ont été renouvelés à l'unanimité respectivement au poste de Président et Secrétaire. Les membres du conseil ont ensuite été informés des investissements réalisés dans un immeuble neuf de bureaux à Puteaux et des commerces en périphérie de Toulouse, de l'avancement d'un programme soutenu d'arbitrages, qui financera de nouvelles acquisitions, et d'une bonne résistance de l'activité locative et des taux d'occupation. Enfin, la présentation des comptes prévisionnels de l'exercice a confirmé une distribution en légère hausse sur le second semestre.

Commentaire de gestion

Sur ce 3e trimestre 2022, votre SCPI enregistre une collecte brute de 4,4 millions d'euros, qui a principalement permis de traiter les parts en attente de retrait.
L'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions, avec un actif à Soissons (02) cédé pour 1,6 million d'euros.
Ces nouvelles ressources, cumulées à celles des précédents arbitrages, ont permis de concrétiser les 3 acquisitions décrites ci-contre, dont l'emblématique Campus Cyber Défense, loué à un preneur unique composé à 45 % de l'État français et à 55 % de grands groupes privés dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans. Cet actif de 26 000 m², situé à deux minutes du métro « Esplanade de La Défense », accueille les principaux acteurs nationaux et internationaux de la cybersécurité dans un lieu totem de dernière génération (Détails page 3).
Votre SCPI a également poursuivi son programme de diversification avec l'acquisition d'une cellule commerciale et d'un retail park situés dans 2 zones commerciales au sud de l'agglomération toulousaine.
L'activité locative du trimestre s'est matérialisée par 6 900 m² reloués qui ont compensé les surfaces libérées sur cette même période. Une activité marquée principalement par le maintien de la SNCF dans l'immeuble Cap Lendit à Saint-Denis (93) dans le cadre d'un nouveau bail commercial 6-9 ans.
Le taux d'occupation physique s'affiche ainsi à 88,8 % (vs. 88,7 % au trimestre précédent) alors que le taux d'occupation financier s'établit à 94,5 % (vs. 94,6 % au trimestre précédent).
Les comptes prévisionnels de l'année 2022 permettent de revoir à la hausse le niveau de distribution de ce troisième trimestre avec un acompte de 6,57 euros par part (vs. 6,51 euros par part). En accompagnement de la hausse du prix de part du mois de mars, cette augmentation permettra de maintenir le taux de distribution en 2022.

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2021	
Distribution	26,04 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)*	4,10 %
- dont revenus non récurrents	1,31 %
Distribution brute avec fiscalité	26,18 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM)**	4,12 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM)***	4,09 %

Distribution 2022	
1er trimestre (versé le 30/04/2022)	6,51 €
2e trimestre (versé le 28/07/2022)	6,51 €
3e trimestre (versé le 28/10/2022)	6,57 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,57 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,57 €

Variation du prix de part 2021	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00 %	2,88 %	3,81 %	4,75 %

** Rappel : le TDVM est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère versée au titre de l'année N ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :*
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
**** Nouvelle réglementation ASPIM : la performance globale est la somme :*
(i) du taux de distribution de l'année N ;
(ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Retail Park – Portet-sur-Garonne (31)



Retail Park – Roques-sur-Garonne (31)



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Principaux mouvements du trimestre

RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS

Type	Adresse	Nature	Surface (m²) de l'immeuble	Surface relouée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	*2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS*	Maintien Location	2 962	2 211	100 %
BUR	Le Cap Lendit *1-7 place aux Étoiles - 93000 SAINT-DENIS*	Renégociation	11 811	9 992	25 %
BUR	*37 rue Bergère 75009 PARIS*	Location Extension	1 611	536	100 %
BUR	Stratégie Concept - Bât 5 *1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER*	Extension	1 502	1 502	100 %
BUR	Front Office *12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	Maintien	23 474	1 625	35 %

LIBÉRATIONS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface libérée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Front Office *12 à 16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE*	23 474	2 577	35 %
BUR	Le Prisme - *146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	10 358	4 467	11 %
BUR	Stratégie Concept - Bât 5 *1300 avenue Albert Einstein - 34000 MONTPELLIER*	1 502	1 001	100 %

PRINCIPALES SURFACES VACANTES

STOCK DE LOCAUX VACANTS **58 176 m²**

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface vacante 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) *16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE*	10 990	10 990	40 %
BUR	Iléo - Horizon Seine - *27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	17 669	10 410	28 %
BUR	Le Cinco *5 place du Marivel - 92310 SÈVRES*	7 452	2 337	100 %
BUR	Tour Montparnasse - 49e étage *33 avenue du Maine - 75015 PARIS*	1 828	1 577	100 %
BUR	Nieuport *13 avenue Saulnier - 78140 VÉLIZY-VILACOUBLAY*	4 249	3 590	100 %
ACT	Green Square *80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX*	10 563	2 286	100 %

RESTRUCTURATIONS EN COURS

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Surface restructurée 100 % (m²)	QP SCPI (%)
BUR	Espace Kennedy *67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC*	3 209	3 209	100 %
BUR	Le Forum - *7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY*	4 038	4 038	100 %
BUR	Le Vectorial - *61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE*	26 819	26 819	20 %
BUR	*45 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT*	6 267	5 951	30 %

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.

Investissements en direct

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI (%)
COM	*Retail Park - 31120 ROQUES-SUR-GARONNE* (voir descriptif page 4)	12 477	33 067 000 €	25 %
COM	*Retail Park - 31120 PORTET-SUR-GARONNE* (voir descriptif page 4)	3 593	8 636 000 €	25 %

** AEM : Acte en mains (tous frais d'acquisition inclus).*

Investissement en France via la SCI LF Campus Cyber

Ce trimestre, votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Campus Cyber qui a permis de financer une acquisition :

Type	Adresse	Surface (m²) de l'immeuble	Montant de la participation
BUR	Campus Cyber - *5/7 rue Bellini - 92800 PUTEAUX* (Voir descriptif page 4)	26 447	15 294 722 €

À l'issue de cette augmentation de capital, Sélectinvest 1 détient 6 % du capital de la SCI LF Campus Cyber.

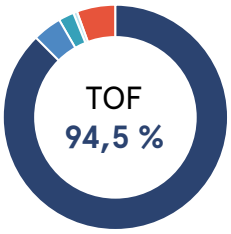
Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m²) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
COM	*Rue Jacques Brel - ZAC de Chevreux 02200 SOISSONS*	1 177	0 %	1 600 000 €	100 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

Nouvelle présentation ASPIM

30/09/2022



TOF =
- 87,8 % Locaux occupés
- 4,2 % Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 2,3 % Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,2 % Locaux vacants sous promesse de vente
- 5,5 % Locaux vacants en recherche de locataire

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

30/06/2022	30/09/2022
88,7 %	88,8 %

SITUATION LOCATIVE AU 30/09/2022

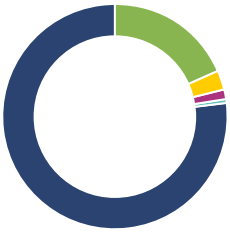
Nombre d'immeubles en direct	Nombre d'immeubles via des SCI
177	65

Surface en exploitation	Loyers encaissés au cours du trimestre
518 334 m²	18 597 078 €

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

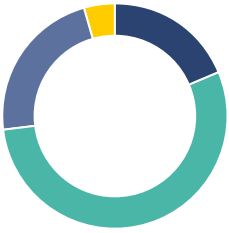
(EN VALEUR VÉNALE)

RÉPARTITION SECTORIELLE



- 76,76 % Bureaux
- 18,41 % Commerces
- 2,87 % Logistique et locaux d'activités
- 1,47 % Hôtels, tourisme et loisirs
- 0,49 % Santé et éducation

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



- 18,70 % Paris
- 54,62 % Île-de-France
- 22,45 % Régions
- 4,23 % Allemagne

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

ÉDITO

Cher(e)s Associé(e)s,

Sur les trois premiers trimestres de l'année en cours, les SCPI de La Française ont enregistré une collecte de plus de 1 milliard d'euros de nouveaux capitaux. Ces montants importants confirment la place de leader du Groupe sur le marché mais aussi la confiance des investisseurs et des réseaux de distribution dans nos solutions d'épargne immobilière, et nous les en remercions.

L'investissement Pierre Papier se positionne parmi les formules d'investissement les plus plébiscitées notamment dans un environnement de marchés financiers nerveux et très volatiles.

Ces nouveaux capitaux nous ont permis de poursuivre nos investissements immobiliers dans le respect des critères de sélection stricts que La Française s'impose depuis plusieurs années : des actifs neufs ou récents pour l'essentiel de nos acquisitions, adaptés aux nouveaux usages, localisés dans des zones établies et proposant des caractéristiques solides en matière de sobriété énergétique. Vous retrouverez la description de nos dernières acquisitions dans les pages qui suivent. L'actif « Cyber Campus » à La Défense, acquis fin juillet, restera à n'en pas douter une acquisition emblématique de l'année 2022 ; il représente un véritable concentré de nos convictions d'investissement (voir ci-contre).

À la fin de ce troisième trimestre 2022, les taux d'occupation des SCPI sont restés à un niveau élevé, autour de 91 %. Le bon comportement de ces indicateurs locatifs, mais également le plein investissement de la collecte, nous ont permis de maintenir les niveaux de distributions annoncés en début d'année, qui demeurent donc inchangés pour la majorité de nos SCPI voire en légère hausse pour certaines.

Ce fort développement ne doit pas nous faire oublier le contexte inflationniste actuel, la remontée des taux directeurs et leur éventuel impact sur les marchés immobiliers.

La grande majorité de nos locataires sont des grandes entreprises, ce qui leur confère une bonne assise financière. L'indexation de leurs loyers (les derniers indices bureaux ressortent à +5 %) est donc de nature à conforter les résultats immobiliers et les distributions des SCPI. Néanmoins nos locataires vont devoir faire face, non seulement à l'indexation de leurs loyers, mais également à la hausse sensible des coûts de l'énergie et de leurs charges immobilières plus généralement. Le maintien de nos bonnes performances financières s'appuiera plus que jamais sur la proximité et l'accompagnement de ces derniers par nos équipes.

Par ailleurs, sous l'effet de l'action des banques centrales qui tentent de limiter l'inflation, les taux directeurs sont à la hausse et présentent une forte volatilité. La conséquence, au-delà de faire disparaitre l'intérêt du recours aux financements bancaires pour certaines de nos acquisitions, est que cette appréciation, si elle se poursuit et s'amplifie, est de nature à avoir une incidence sur les valorisations. Dans ce contexte, soulignons que les actifs récents ou de bonnes qualités, loués et indexés, peu énergivores présenteront certainement les meilleures caractéristiques de résilience pour nos experts immobiliers qui rendront leur rapport en fin d'année. La Française REM a par ailleurs adopté sur les dernières années un positionnement prudent dans la fixation des prix de parts de ses SCPI en les positionnant pour la majeure partie très proche de la limite basse réglementaire, à savoir « valeur de reconstitution - 10 % ».

Nous vous renouvelons nos remerciements pour votre confiance.

Marc-Olivier Penin
Directeur Général La Française Real Estate Managers

LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

92800 PUTEAUX
Campus Cyber - 5/7 rue Bellini

Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à la Défense, 1er quartier d'affaires européen, sur les bords de Seine de la commune de Puteaux. Il est facile d'accès avec la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense » à 200 m et la proximité du hub de transports de la Défense : RER A, Transilien L et U, tramway T2.
C'est un immeuble de 26 447 m², élevé en R+13 sur 5 niveaux de sous-sol. Il est conçu autour de plateaux de 18 m, avec 2,70 m de hauteur libre et propose de nombreux services : sky bar, showroom et un concept de restauration. L'immeuble possède des emplacements vélos et des bornes de recharge électriques.
Le « Campus Cyber » est entièrement loué à la SAS Campus Cyber composée à 45 % de l'État Français (via l'APE, l'Agence des Participations de l'Etat) et à 55 % de grands groupes privés (Orange Cyber Défense, Bull, Capgemini, Thalès, Sopra Steria, Wavestone…). La durée résiduelle du bail est de 8 ans.

Surface : 26 447 m²
Montant de l'acquisition : 322 675 300 € AEM *
Signature : 29/07/2022
Acquis par la SCI LF Campus Cyber dont le capital au 30/09/2022 est détenu à 56 % par Épargne Foncière, à 21 % par LF Grand Paris Patrimoine, à 10 % par LF Multimmo, à 6 % par Sélectinvest 1, à 6 % par Crédit Mutuel Pierre 1 et à 1 % par LF Multimmo Durable.

BUREAUX



UNE TRANSACTION EMBLÉMATIQUE : UN CONCENTRÉ DES CONVICTIONS DE LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS

Livré en 2021 et signé Christian de Portzamparc, l'ensemble immobilier a été conçu comme un lieu vivant et d'échanges, qui offre des espaces de travail privés ou partagés, des plateaux projets et d'innovation, des espaces de formation, un showroom, un auditorium, un studio TV, un sky bar, des espaces de réception, une plateforme d'intelligence artificielle, et un cyber range. Ses plateaux peuvent être modulés à la demande.

Cette acquisition est une parfaite illustration de la politique d'investissement durable de La Française Real Estate Managers. Bénéficiant des meilleurs labels environnementaux et énergétiques, NF HQE Exceptionnel, Effinergie +, BREEAM niveau « Excellent », sa consommation d'énergie primaire est conforme à la RT 2012 moins 40 %.
Il offre également une excellente connectivité avec un maillage de fibre optique jusqu'au poste de travail (label Wired Score Platinum), avec un niveau élevé de confort pour ses occupants (label Well Silver).

31120 PORTET-SUR-GARONNE
Retail Park

L'actif est situé dans la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone est animée autour d'un Carrefour de 17 800 m². La zone de chalandise est de 571 000 habitants.
L'opération porte sur une cellule commerciale louée à Centrakor située à proximité du Carrefour. Le pôle commercial bénéficie aujourd'hui d'une excellente attractivité avec la rénovation du centre ainsi que le chantier en cours du nouvel accès qui améliorera sensiblement le flux passant devant l'actif. La durée résiduelle ferme du bail est de 5,8 ans.

Surface : 3 593 m²
Montant de l'acquisition : 8 636 000 € AEM *
Signature : 04/08/2022
Détenu à 50 % par Épargne Foncière, 25 % par Crédit Mutuel Pierre 1 et 25 % par Sélectinvest 1.

COMMERCES



31120 ROQUES-SUR-GARONNE
Retail Park

L'actif est situé dans la zone commerciale de Roques-sur-Garonne située au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone accueille un centre commercial présent depuis les années 1970 adossé à un E.Leclerc qui accueille près de 120 boutiques. Il bénéficie d'une zone de chalandise de 434 000 habitants.
L'opération porte sur un retail park, composé de 6 cellules pour une surface GLA de 12 477 m², dont 10 668 m² de surface de vente. Le retail park a été construit en 1996. L'immeuble est loué à Go Sport, B&M, Gémo, Chaussea, Besson et King Jouet. La durée résiduelle ferme des baux est de 3,2 ans.

Surface : 12 477 m²
Montant de l'acquisition : 33 067 000€ AEM *
Signature : 04/08/2022
Détenu à 50 % par Épargne Foncière, 25 % par Crédit Mutuel Pierre 1 et 25 % par Sélectinvest 1.

COMMERCES



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

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 des 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 OPCI ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.
Depuis le 1er 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 1er 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.

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 assujetti 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 :

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

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
1er trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2e trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3e trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4e 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.

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

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.

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 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

Risques liés au 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 à la gestion discrétionnaire : le style de gestion pratiqué par les SCPI repose sur la sélection et la location d'actifs destinés aux activités prévues dans les notices d'informations. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment sur les actifs les plus performants.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque qu'un locataire, par sa défaillance ne puisse plus respecter ses engagements et verse plus ses loyers. Des garanties financières sont mises en place afin de limiter les impacts sur la rentabilité de la SPCI.

Risques de marché : les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est d'une manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait qu'en cas d'achat de parts à crédit la distribution par la SCPI n'est pas garantie.

Risque lié à l'endettement (effet de levier) : 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.

Risque lié à la concentration : le patrimoine immobilier de la SCPI peut être composé d'un nombre limité d'actifs d'un même secteur d'activité ne permettant pas une dispersion des risques optimale, notamment durant des périodes incertaines (crise sanitaire par exemple). De ce fait, la SCPI peut être exposée à un risque de concentration. Ce risque peut toutefois être atténué par la diversification des actifs et de leurs répartitions géographiques.

Risques en matière de durabilité : la société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir. Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique ;
2. Risques physiques liés au changement climatique ;
3. Risques de transition liés au changement climatique ;
4. Risques liés à la biodiversité ;
5. Risques réputationnels ;
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux.

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.

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/usperson***

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.

Veuillez 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 (NOUVELLE RÉGLEMENTATION ASPIM) : est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, pour les SCPI d'entreprises. Pour les SCPI à capital fixe c'est par le prix de part acquéreur moyen N-1.

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.