

# SÉLECTINVEST 1

SITUATION AU 2<sup>ND</sup> TRIMESTRE 2017 – VALIDITÉ 3<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Sélectinvest 1 est une des plus importantes SCPI du marché en termes de capitalisation (classement IEIF). Son patrimoine immobilier est diversifié entre bureaux et commerces, Paris-région parisienne, province et en Europe.

## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### 📍 Marché des parts

Le rythme des souscriptions n'a pas progressé ce trimestre avec un volume de capitaux collectés s'élevant à **3 millions d'euros**. Ce montant demeure insuffisant pour assurer le retrait des parts dont, toutefois, le niveau des demandes mensuelles reste stable.

Le fonds de remboursement, à nouveau doté en mai dernier à hauteur de 2 millions d'euros, aura permis le remboursement de 1 091 parts et de satisfaire les associés contraints par l'urgence, plus particulièrement ceux qui sont concernés par des dossiers de succession.

Au 30 juin 2017, le nombre de parts en attente s'élève à 32 010 soit 1,3 % du total des parts et Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	4 678
Parts annulées ou remboursées	1 091
Parts en attente de retrait au 30/06/2017	32 010

### 📅 Délais de jouissance des parts

**Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit le mois de souscription.

**Retrait** : les parts souscrites cessent de porter jouissance le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

## CHIFFRES CLÉS

(au 30/06/2017)

Nombre d'associés	22 961
Nombre de parts	2 517 011
Capital social effectif	385 102 683 €
Variation depuis le 01/01/2017	-192 780 €
Capitalisation	1 598 301 985 €
Prix de souscription*	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur de réalisation	566,39 €
Valeur ISF 2017 préconisée	511,00 €**

\* Dont commission de souscription égale à 7,5% TTC, soit 47,63 € TTC.

\*\* Valeur retenue pour le fond de remboursement.

## L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Livraison de Ipso Facto à Montrouge (92),  
21, rue de la Vanne

- Sur un foncier propriété de la SCPI depuis 1973
- Démolition et reconstruction dans le cadre d'une VEFA signée en octobre 2014
- Conçu par Brenac & Gonzalez Architectes et réalisé par Bouygues Immobilier
- 14 246 m<sup>2</sup> certifiés HQE Excellent et BREEAM Very Good
- dont 13 219 m<sup>2</sup> de bureaux en R+5 et 1 027 m<sup>2</sup> de RIE et cafétéria au RdC
- En cours de commercialisation
- Quote-part SCPI de 66 %



### 🗨️ Commentaire de gestion

La cession ce trimestre de près de 14 000 m<sup>2</sup> de locaux vacants a plus que compensé le solde négatif de l'activité locative de Sélectinvest 1 et la livraison fin avril de l'immeuble Ipso Facto vacant à ce jour. Cette belle réalisation de l'Atelier Brenac & Gonzalez & Associés représente une surface de 14 246 m<sup>2</sup> de bureaux situés rue de la Vanne, au cœur du quartier tertiaire de Montrouge. Des négociations sont en cours pour sa location.

Ce deuxième trimestre a été également marqué par plusieurs prises à bail dont notamment, 4 880 m<sup>2</sup> loués à une caisse de retraite dans l'Atrium à Lyon (QP : 20 %), 1 318 m<sup>2</sup> loués à un comité sportif dans la tour Montparnasse (75), 1 157 m<sup>2</sup> loués à deux locataires rue du Dôme à Boulogne-Billancourt (92) et 1 133 m<sup>2</sup> dans les SBX1 à Schiltigheim (67) (QP 50 %). Cette dernière surface a été louée à un prestataire de services spécialisé dans la gestion d'espace de travail collaboratif avec qui nous avons signé des baux longue durée sur plusieurs autres sites en France.

Le taux d'occupation physique est ainsi en légère hausse à 85,8 % alors que le taux d'occupation financier reste stable à 84,7 %. En effet, le départ de deux locataires du Front Office à Asnières représentant plus de 2 000 m<sup>2</sup> libérés (QP : 35 %) n'a pas affecté le taux d'occupation financier en raison des indemnités perçues.

Dans le cadre de sa stratégie de modernisation de son patrimoine, Sélectinvest 1 a poursuivi sa politique d'arbitrage avec 7 actifs cédés (16 444 m<sup>2</sup>) pour un montant total de 14,4 millions d'euros qui ont été réinvestis dans la participation à l'acquisition, via la SCI LF Multi BBQ, d'un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill. (voir ci-contre)

### 🗨️ Information assemblée générale

Avec un quorum supérieur à 46,6 %, sur 1<sup>ère</sup> convocation, l'assemblée générale ordinaire et sur 2<sup>e</sup> convocation l'assemblée générale extraordinaire, ont adopté toutes les résolutions avec plus de 98 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont permis de préciser les modalités et conditions des emprunts contractés ; l'évolution du taux d'occupation et des modalités de provisions pour gros travaux ont également été décrites. De même, les règles de dotation au fonds de remboursement permettant de rembourser les parts des associés contraints par l'urgence ont été rappelées et présentées.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2016</b>	<b>27,00 €</b>
- dont distribution des réserves	-
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2016</b>	<b>4,25 %</b>
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2017)	6,36 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2017)	6,36 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,36 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,36 €

Variation du prix de part 2016	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3,39%	3,91%	4,89%

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.

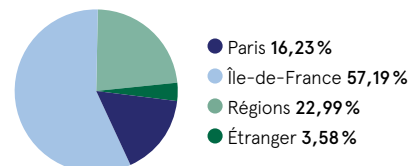
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

### ● Répartition sectorielle



### ● Répartition géographique



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, 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.lafraançaise-group.com](http://www.lafraançaise-group.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60.



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### Relocations, renégociations et renouvellements

Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée	QP SCPI (%)
BUR	Tour Montparnasse - 49 <sup>e</sup> étage 33, avenue du Maine - 75015 PARIS	Location	1 804	1 318	100%
BUR	86-90, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Location	5 400	1 157	100%
BUR	2-4-6, rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	Location	2 915	338	100%
BUR	78, rue Championnet - 75018 PARIS	Location	4 804	380	100%
BUR	SXB1 - 16, avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	Location	8 642	1 133	50%
BUR	229, rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Location	2 875	348	100%
COM	Avenue Avitus - ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	Location	8 960	619	100%
BUR	Step Up - 7, rue du Débarcadère 93500 PANTIN	Location	14 563	329	35%
BUR	Atrium - 107-109, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	Location	16 812	4 880	20%

#### Libérations

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
BUR	Urbaparc Bât. F - 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	2 630	1 315	100%
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	5 799	35%
BUR	Carnot Plaza - 14-16, av. Carnot - 91300 MASSY	13 594	1 311	50%

### Principales surfaces vacantes

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante	QP SCPI (%)
BUR	Ipsos Facto - 21-23, rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	14 246	14 246	66%
BUR	Blériot et Nieuport - 13, av. Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	7 995	7 995	100%
BUR	Crisco - 7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	17 287	17 287	25%
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	7 900	35%
BUR	Le Stratège 172-174, rue de la République - 92800 PUTEAUX	5 263	5 263	35%
BUR	Le Thalès - 1567, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	3 625	3 625	100%

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement en France via la SCI LF Multi BBQ

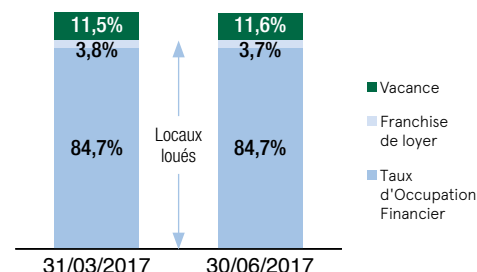
Les investissements déjà réalisés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCPI	QP dans la SCI
COM	Buffalo Grill - voir descriptif page 4	8 147	3 058 272 €	11%

### Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI
COM	39, rue de Wattignies - 75012 PARIS	310	100%	1 871 155 €	100%
BUR	Parc Saint-Exupéry - 4, rue Maryse Bastié - 69500 BRON	1 043	0%	925 000 €	100%
BUR	Le Nautille - 113, rue J. Marin Naudin - 92220 BAGNEUX	10 754	100%	7 000 000 €	100%
BUR	Jardin d'Entreprise - 213, rue de Gerland - 69007 LYON	2 633	41%	3 000 000 €	100%
BUR	Bât. N/P - 9, avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	251	100%	460 000 €	100%
BUR	Antélios - Bât. C - 75, rue Marcelin Berthelot - 13290 AIX-EN-PROVENCE	331	100%	420 750 €	100%
BUR	Le Bretagne - 57, avenue de Bretagne - 76100 ROUEN	1 122	100%	700 000 €	100%

### Taux d'occupation financier (TOF)



### Taux d'occupation physique (TOP)

	31/03/2017	30/06/2017
Taux d'occupation Physique	85,6%	85,8%

### Situation locative au 30/06/2017

Nombre d'immeubles en direct	251
Nombre d'immeubles via des SCI	40
Surface en exploitation	630 276 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés au cours du trimestre	25 009 532 €
Évolution de la superficie vacante	2 552 m <sup>2</sup>
Solde de l'activité locative	-1 886 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues vacantes	13 840 m <sup>2</sup>
Surfaces acquises vacantes	-9 402 m <sup>2</sup>
Solde vacant en fin de période	89 230 m <sup>2</sup>



## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à Capital Variable

Date de création : 26/01/1968

N° de siren : 784 852 261 RCS Paris

Durée : 99 ans

Capital maximum statutaire : 459 000 000 €

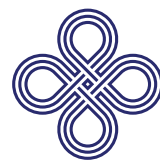
Visa AMF : SCPI n° 16-20 du 23/08/2016

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

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## BUREAUX

### Le Colombo - 6, av. George Pompidou 31130 Balma **7 663 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur de la ZAC Balma Gramont, à 5 kms à l'Est du centre-ville de Toulouse, l'ensemble immobilier construit en 2009, est composé de deux bâtiments d'une surface utile totale de 7 663 m<sup>2</sup> de bureaux. Acquis pour 20 M€ AEM\* et entièrement loué à 6 locataires, il génère un revenu annuel de 1,3 M€ HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière (50%) - LF Europimmo (50%)

## BUREAUX

### Aviso Bâtiment C 15, rue Jean Jaurès 92800 Puteaux

## 3 574 m<sup>2</sup>

Situé à proximité du pôle tertiaire de la Défense, le bâtiment développe une surface utile de 3 574 m<sup>2</sup> sur 7 niveaux en superstructures. Acquis pour 21 M€ AEM\* et loué à 95% à 15 locataires, il génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière (50%) - Multimmobilier 2 (50%)



## BUREAUX

### Le Panoramique - 5, avenue de Verdun 94200 Ivry-sur-Seine **812 m<sup>2</sup>**

Située le long du boulevard périphérique, à hauteur de la Porte de Choisy, cette acquisition de 212 m<sup>2</sup> de bureaux et 600 m<sup>2</sup> d'activités vacants permet de reconstituer la pleine propriété de l'immeuble. Acquis pour 2 M€ AEM\*, le revenu annuel potentiel est de 130 K€ HT HC\*\*.

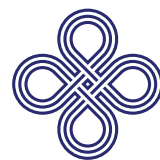
Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 à 100%



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## COMMERCES

### Portefeuille Buffalo Grill - France **8 147 m<sup>2</sup>**

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis ce trimestre un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m<sup>2</sup>. Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans fermes à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38 M€ AEM\*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30 % et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC\*\*.

Acquis par la SCI LF Multi BBQ, dont le capital de 9,32 M€ est détenu par : Crédit Mutuel Pierre 1 (15 %) - Sélectinvest 1 (11%) - Épargne Foncière (47%) - Multimmobilier 2 (18 %) - Pierre Privilage (6,5 %) - Eurofoncière 2 (2,5 %)



## COMMERCES

### Villa Condroyer - 73, rue de la République 93200 Saint-Denis **1 469 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur du centre-ville de Saint-Denis, sur l'artère commerçante principale, l'actif est constitué d'une surface commerciale de 1 469 m<sup>2</sup> répartie en RDC et sous-sol au pied d'un immeuble résidentiel dont la livraison est prévue fin 2018. Les locaux avaient été vendus à Altarea Cogedim en 2011 avec un engagement du promoteur à nous céder la partie commerciale de son projet à des conditions particulièrement avantageuses. Acquis pour 1,5 M€ AEM\*, il génère un revenu annuel potentiel de 314 400 € HT HC\*\*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %



## COMMERCES

### Ensemble commercial Rue des Halles - 45000 Orléans **4 074 m<sup>2</sup>**

Situé au cœur du centre-ville d'Orléans, proche des bords de Loire, cet ensemble immobilier représente 6 966 m<sup>2</sup> au prix de 23,1 M€ AEM\*. Il a été d'ores et déjà acté 4 074 m<sup>2</sup> pour 16,5 M€ AEM\*, sachant que pour le solde, la mairie envisage d'exercer son droit de préemption. Cet ensemble est loué à 96 % à 9 locataires dont Monoprix et génère un revenu annuel de 1 M€ HT HC\*\*.

Acquis par la SCI LF Orléans, dont le capital est détenu par : Épargne Foncière (40 %) - Multimmobilier 2 (40 %) - OPCI Opsis Patrimoine (20 %)



\*AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus)

\*\*HC : Hors Charge



# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## FISCALITÉ

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

### 📍 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 résidants en France

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature de la SCPI. Son montant inclut, outre les revenus fonciers, une faible quote-part de produits financiers provenant du placement bancaire de la trésorerie disponible de votre SCPI. Ces produits financiers sont soumis aux prélèvements sociaux de 15,5 % directement retenus «à la source». Par ailleurs étant soumis à l'impôt sur le revenu (IRPP), une retenue de 24 % est effectuée à titre d'acompte sur le paiement de l'impôt dû sur les revenus financiers l'année en cours et payable l'année suivante. Toutefois, les contribuables dont le revenu imposable est inférieur à 25 000 euros pour un célibataire et 50 000 euros pour un couple, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la société de gestion avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus (avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018).

## 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, disponibles sur le site [www.lafrancaise-group.com](http://www.lafrancaise-group.com) ou sur simple demande à : La Francaise AM Finance Services – Service relations clientèle – 01 53 62 40 60 – [produitsnominatifs@lafrancaise-group.com](mailto:produitsnominatifs@lafrancaise-group.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 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 <a href="http://www.lafrancaise-group.com">www.lafrancaise-group.com</a> .
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" : <b>Les demandes de retrait</b> 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.

### 📍 Fiscalité des plus-values immobilières pour les personnes physiques résidants 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 15,5 %. 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 applicables depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Taux d'abattement		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0%	0%
De la 6 <sup>e</sup> à la 21 <sup>e</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>e</sup> année	4%	1,60%
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9%

### 📍 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 <sup>er</sup> trimestre (Janv-Fév-Mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (Avr-Mai-Juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (Juil-Août-Sept)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> 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 <sup>er</sup> semestre (Janvier à Juin)	Fin juillet
2 <sup>e</sup> semestre (Juillet à Décembre)	Fin janvier



## 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. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) 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 **vente 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

L'attention du souscripteur est attirée sur le fait que 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://www.lafrancaise-group.com/fileadmin/docs/corporate/DefinitionUSPerson10022015.pdf>

## 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.

La loi "Informatique et Liberté" du 6 janvier 1978 précise le caractère confidentiel des informations et données concernant chaque associé. Ceux-ci disposent d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui les concernent. Les informations nominatives recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour la nécessité de la gestion ou pour satisfaire les obligations légales et réglementaires.

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 limité, de manière générale, en % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, tel que défini dans les statuts de la SCPI. Pour LF Europimmo et Europimmo Market il est limité en % de la valeur d'acquisition des actifs.
- **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 libérateur 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.