

# SÉLECTINVEST 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 / Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2023

## 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  
**Dépôt de garantie :** CACEIS Bank



## Chiffres clés (au 31/03/2023)

Nombre d'associés	21 153
Nombre de parts	2 523 538
Capital social effectif	386 101 314 €
Variation depuis le 01/01/2023	-43 146 €
Capitalisation	1 615 064 320 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	640,00 €
Valeur de retrait	600,00 €
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup>	611,79 €
Valeur IFI 2023 préconisée résidents français <sup>(2)</sup>	578,81 €
Valeur IFI 2023 préconisée non résidents <sup>(3)</sup>	562,56 €

### Situation d'endettement

**Autorisation statutaire (% de la valeur d'acquisition des actifs) :**

Engagements autorisés/ dont dettes bancaires	30 % / 25 %
Réel au 31/03/2023	24,50 % / 24,47 %

<sup>(1)</sup> Dont commission de souscription égale à 7,5 % TTC, soit 48,00 € TTC.

<sup>(2)</sup> Seule la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI constitue la base taxable à l'IFI.

<sup>(3)</sup> Pour les non résidents, seuls les immeubles détenus en France sont pris en compte.

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



## ACTUALITÉS DE LA SCPI

### Marché des parts

Les souscriptions de ce 1<sup>er</sup> trimestre 2023 ont atteint **2,3 millions d'euros**. Elles ont permis de financer la contrepartie au retrait de 3 651 parts.

Le nombre de parts en attente s'élevé désormais à 18 028 et représente 0,71 % du total des parts de Sélectinvest 1. Le 1<sup>er</sup> mars 2023, la société de gestion a donc réactivé le fonds de remboursement qui affichait un solde de 8,3 millions d'euros. Ce dernier permettra de traiter plus de 15 000 parts sur la base du nouveau prix fixé à 551 euros, calculé sur le montant de la nouvelle valeur de réalisation. Il évitera également de trop longs délais aux associés inscrits depuis plus de 3 mois sur les registres.

Au 31 mars 2023, Sélectinvest 1 capitalise **1,6 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	3 651
Parts annulées ou remboursées	282
Parts en attente de retrait au 31/03/2023	18 028

### Décalé 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.

### Information conseil de surveillance / assemblée générale

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **vendredi 23 juin à 10h00** au siège de la société de gestion, 128 boulevard Raspail à Paris 6<sup>e</sup>.

La convocation accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022 vous seront envoyés préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de **retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis**

## REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2022	
Distribution	26,16 €
Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) <sup>(1)</sup>	4,10 %
- dont distributions des réserves	0,99 %
Distribution brute avec fiscalité	26,51 €
Taux de distribution (Méthode ASPIM) <sup>(2)</sup>	4,17 %
Rendement global immobilier (Méthode ASPIM) <sup>(3)</sup>	4,46 %

**de vote par correspondance.** Vous avez également la possibilité de recourir au vote électronique et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Pour préparer cette assemblée, lors de sa séance du 9 mars dernier, les divers éléments comptables, financiers et patrimoniaux de l'exercice 2022 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises au vote des associés.

### Commentaire de gestion

Votre SCPI a cédé ce trimestre un actif de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup> à Montpellier (34) pour 2,8 millions d'euros.

L'activité locative a été principalement marquée par le départ de la RATP à Fontenay-Sous-Bois (94) et de celui de Michelin de l'immeuble Le Jazz à Boulogne-Billancourt (92). Le bilan locatif du trimestre est négatif et les taux d'occupation affichent une légère baisse : le taux d'occupation physique à 86,7 % (vs. 88,1 % le trimestre précédent) et taux d'occupation financier (méthode ASPIM) à 92,9 % (vs. 94,6 % le trimestre précédent).

La politique de rénovation des actifs et de maintien en place des locataires, la stratégie d'arbitrage et la sélection rigoureuse des investissements réalisés ont significativement contribué à la bonne revalorisation du patrimoine de Sélectinvest 1.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,64 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,29 % par rapport à 2021 qui s'établit désormais à 611,79 euros par part.

Les comptes prévisionnels de l'année 2023 permettent de maintenir la distribution annuelle par rapport au niveau de celle du 2<sup>e</sup> semestre 2022 avec un acompte trimestriel par part de 6,57 euros.

Distribution 2023	
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 27/04/2023)	6,57 €
- dont plus-value <sup>(4)</sup>	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,57 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,57 €

Variation du prix de part 2022	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
+0,79 %	3,05 %	3,77 %	3,82 %

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

<sup>(1)</sup> Le TDVM est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values) ;  
 (ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

<sup>(2)</sup> 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

<sup>(3)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : le rendement global est la somme :

(i) du taux de distribution de l'année N ;  
 (ii) et de la variation de la valeur de réalisation par part (NN-1).

<sup>(4)</sup> Les plus-values ne sont versées qu'aux associés toujours présents au 31/12/2022.

45 rue Bonaparte – Paris (75)



Portefeuille Grand Frais



## ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

### Principaux mouvements du trimestre

#### RELOCATIONS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS



Type	Adresse	Nature	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface relouée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	Renouvellement	12 418	1 219	100,00 %
BUR	2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre - 75004 PARIS	Location	300	300	100,00 %
BUR	Front Office - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	Location	23 474	1 561	35,00 %
BUR	41 rue de Liège - 75008 PARIS	Location	206	206	100,00 %
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 <sup>e</sup> étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	Location	2 951	501	35,00 %
BUR	55 rue de Prony - 75017 PARIS	Location	180	180	100,00 %
BUR	39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	1 817	228	100,00 %

#### LIBÉRATIONS



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	7 675	7 675	100,00 %
BUR	Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	7 478	7 278	11,00 %
BUR	24 avenue Hoche - 75008 PARIS	2 844	368	100,00 %
BUR	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	18 045	1 893	30,00 %
BUR	Tour Part Dieu - 129 rue Servient - 69003 LYON	12 418	974	100,00 %

#### PRINCIPALES SURFACES VACANTES



STOCK DE LOCAUX VACANTS  
69 003 m<sup>2</sup>

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface vacante 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	10 990	10 990	40,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	7 675	7 675	100,00 %
BUR	IleO - Horizon Seine - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	17 669	6 667	28,00 %
BUR	Le Cinco 5 place du Marivel - 92310 SÈVRES	7 452	2 578	100,00 %
BUR	Ampère E+ 34-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	14 219	5 875	18,20 %
BUR	Lumicon - Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART - ALLEMAGNE	30 270	30 270	13,00 %
BUR	Nieuport 13 avenue Saulnier - 78140 VÉLIZY-VILACOUBLAY	4 249	3 590	100,00 %
BUR	Tour Part Dieu - 129 rue Servient - 69003 LYON	12 418	2 551	100,00 %
BUR	Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	2 111	2 111	100,00 %
ACT	Green Square - 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	10 563	2 286	100,00 %

#### RESTRUCTURATIONS EN COURS (HORS VACANTS)



Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface restructurée 100% (m <sup>2</sup> )	QP SCPI (%)
BUR	Espace Kennedy 67 Avenue J.F. Kennedy - 33700 MÉRIGNAC	3 209	3 209	100,00 %
BUR	Le Forum - 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	4 038	4 038	100,00 %
BUR	WE (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	26 819	26 819	20,00 %
BUR	Wanna 43 rue Abel Gance - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	6 267	5 951	30,00 %

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

### Investissement

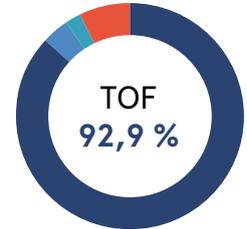
La SCPI n'a enregistré aucun investissement ce trimestre.

### Arbitrage

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) vendue	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI (%)
BUR	Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein - 34000 MONTPELLIER	1 502	0 %	2 800 000 €	100,00 %

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

31/03/2023



TOF =

86,9 %	Locaux occupés
3,8 %	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
2,2 %	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0 %	Locaux vacants sous promesse de vente
7,1 %	Locaux vacants en recherche de locataire

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE (TOP)

31/12/2022

88,1 %

31/03/2023

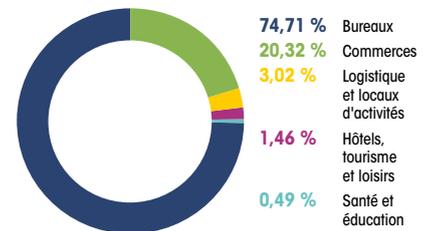
86,7 %

### SITUATION LOCATIVE AU 31/03/2023

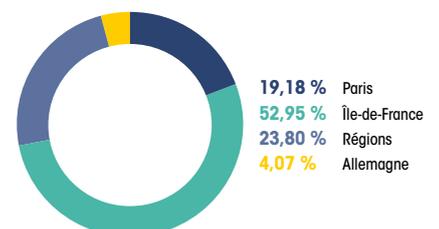
Nombre d'immeubles en direct	173	Nombre d'immeubles via des SCI	103
Surface en exploitation	517 891 m <sup>2</sup>	Loyers encaissés au cours du trimestre	18 554 941 €

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (EN VALEUR VÉNALE)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE





Cher(e)s Associé(e)s,

Pour l'ensemble des marchés, l'année 2023 s'est ouverte dans un environnement géopolitique et macroéconomique incertain adossé à une inflation forte. Les banques centrales ont donc poursuivi le resserrement de leurs politiques monétaires entraînant de fait une pression sur les taux obligataires et immobiliers.

Ce contexte a poussé les investisseurs à adopter une position de prudence qui, au-delà de ralentir le marché de l'investissement immobilier d'entreprise en France, a surtout accentué sa polarisation au profit d'immeubles capables de répondre aux exigences les plus hautes en termes de centralité, performance énergétique et flexibilité d'usage. Il a également créé des opportunités pour les investisseurs en fonds propres, à l'instar des SCPI, qui ont pu investir à des taux de rendement plus intéressants.

Côté fonds immobiliers collectifs grand public, nous constatons ce même attentisme avec un léger tassement des souscriptions. Après une année 2022 record, le premier trimestre 2023 retrouve un niveau de collecte de 2,8 milliards d'euros (source ASPIM), équivalent à la moyenne des cinq dernières années. La SCPI demeure le véhicule d'investissement le plus résilient avec une collecte nette de 2,4 milliards d'euros (source ASPIM) en ligne avec le volume enregistré au premier trimestre 2022.

Sur cette période, les fonds La Française conservent leur attractivité et affichent un niveau de collecte satisfaisant en phase avec les objectifs définis en début d'année. Avec plus de 400 millions d'euros de transactions immobilières, d'ores et déjà sécurisées, le premier trimestre 2023 est resté dynamique pour vos SCPI qui ont poursuivi leur stratégie de diversification de verdissement et de renouvellement de leurs portefeuilles.

Les taux d'occupation sont restés stables, la qualité du patrimoine de vos SCPI ayant permis d'attirer de nouveaux locataires et de compenser les départs du trimestre. Cela traduit également le travail de nos assets managers qui restent au plus près des locataires pour anticiper leurs attentes et répondre à leurs problématiques immobilières. En l'occurrence, la poursuite du déploiement de notre offre servicielle Wellcome by La Française offre de nouvelles solutions à nos locataires en quête de flexibilité, centralité et durabilité.

Tel que nous vous l'avions annoncé, le bon comportement de ces indicateurs locatifs mais également le plein investissement de la collecte nous ont permis de conserver les niveaux de distributions de 2022 sur le premier trimestre 2023.

Ces résultats reposent sur une vision long-terme de votre société de gestion qui s'appuie sur des convictions immobilières réaffirmées autour d'un patrimoine récent associées à une politique ESG engagée depuis de nombreuses années et à une gestion financière prudente des SCPI, notamment avec une dette contrôlée et étalée dans le temps.

Nous vous donnons rendez-vous en juin pour les assemblées générales dont vous trouverez les modalités de participation page suivante et dans les pages des bulletins trimestriels de vos SCPI. Nous espérons vous y voir nombreux.

Nous tenons à vous remercier très sincèrement de votre confiance, de votre fidélité, et à vous assurer de la mobilisation de l'ensemble de nos équipes dans la gestion de vos investissements.

**Philippe Depoux**

*Président La Française Real Estate Managers*

# ÉDITO

# ASSEMBLÉES GÉNÉRALES SCPI 2023

Les prochaines assemblées générales de vos SCPI se tiendront au mois de juin 2023 au siège de la société de gestion : 128 boulevard Raspail - Paris 6<sup>e</sup>, aux dates indiquées ci-dessous et dans le bulletin de votre SCPI.

La convocation, accompagnée du formulaire de vote et du rapport annuel de l'exercice 2022, vous sera envoyées par voie postale préalablement. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute de quorum requis, nous vous remercions de retourner vos votes et/ou pouvoirs par courrier avant la date limite figurant sur les avis de vote par correspondance.

Depuis 2022, vous avez la possibilité de voter en ligne et, pour ceux qui n'y avaient pas opté l'an dernier, vous y avez été invité par courrier, en janvier dernier.

Si vous avez donc choisi de voter électroniquement, vous recevrez votre convocation par mail fin mai. Surveillez donc votre boîte aux lettres électronique.

## NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales. Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne via deux codes sécurisés. Ces codes seront communiqués dans le mail de convocation et sur la première page du bulletin de vote, accompagnés de l'url du site.

Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos.

Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.



## CALENDRIER

**22 MAI 2023**

ENVOI DES CONVOCATIONS PAR VOIE POSTALE

**5 JUIN 2023**

OUVERTURE DU SITE DE VOTE  
EN LIGNE ET PREMIERS ENVOIS  
DES CONVOCATIONS PAR MAIL.

### Dates des assemblées générales :

Multihabitation 5	lundi 12 juin 2023	UFG-Pierre & Vacances	jeudi 15 juin 2023
Multihabitation 9	lundi 12 juin 2023	Crédit Mutuel Pierre 1	mardi 20 juin 2023
Multihabitation 6	mardi 13 juin 2023	LF Grand Paris Patrimoine	mardi 20 juin 2023
Multihabitation 7	mardi 13 juin 2023	LF Europimmo	mercredi 21 juin 2023
Multihabitation 8	mardi 13 juin 2023	LF Opportunité Immo	mercredi 21 juin 2023
LF Rénovimmo	mardi 13 juin 2023	LF Les Grands Palais	mercredi 21 juin 2023
Multihabitation	mercredi 14 juin 2023	CM-CIC Pierre Investissement	jeudi 22 juin 2023
Multihabitation 2	mercredi 14 juin 2023	LF Avenir Santé	jeudi 22 juin 2023
Multihabitation 3	mercredi 14 juin 2023	Sélectinvest 1	vendredi 23 juin 2023
Multihabitation 4	mercredi 14 juin 2023	Épargne Foncière	mardi 27 juin 2023
Multihabitation 10	jeudi 15 juin 2023		
LF Grand Paris Habitation	jeudi 15 juin 2023		

# 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](http://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 OPCV ou équivalents étrangers. Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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](http://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](mailto: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).

**Compte 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 <sup>er</sup> trimestre (janv. - fév. - mars)	Fin avril
2 <sup>e</sup> trimestre (avr. - mai - juin)	Fin juillet
3 <sup>e</sup> trimestre (juill. - août - sept.)	Fin octobre
4 <sup>e</sup> trimestre (oct. - nov. - déc.)	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 :

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% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,67% (1,6%)
De la 23 <sup>e</sup> à la 30 <sup>e</sup> année	-	9% (72,0%)
<b>Total</b>	<b>(100%)</b>	<b>(100%)</b>

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

### 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](http://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 SCPI.

**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 rentrent 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.

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](mailto: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 1<sup>er</sup> 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.