

# SÉLECTINVEST 1

SITUATION AU 4<sup>E</sup> TRIMESTRE 2017 - VALIDITÉ 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Sélectinvest 1 est une des plus importantes SCPI du marché en matière 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

Les souscriptions de ce trimestre ont atteint 3,1 millions d'euros et ont été en totalité affectées au retrait de 4 936 parts. Par ailleurs, plusieurs associés pour lesquels les délais de traitement peuvent paraître trop longs (plus de 10 mois), ont accepté le remboursement de leurs parts sur la base d'un montant unitaire de 511 euros réduisant ainsi le capital social de la SCPI de 2 125 parts. Le fonds de remboursement fera l'objet d'une nouvelle dotation permettant ainsi d'offrir cette option aux associés contraints par l'urgence. Au 31 décembre 2017, le nombre de parts en attente s'élève à 46 104 soit 1,83 % du total des parts de Sélectinvest 1 qui capitalise **1,6 milliard d'euros**.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant les retraits	4 936
Parts annulées ou remboursées	2 125
Parts en attente de retrait au 31/12/2017	46 104

### 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 31/12/2017)

Nombre d'associés	22 914
Nombre de parts	2 514 480
Capital social effectif	384 715 440 €
Variation depuis le 01/01/2017	-580 023 €
Capitalisation	1 596 694 800 €
Prix de souscription*	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur de réalisation**	ND
Valeur IFI 2018 préconisée**	ND

### Situation d'endettement :

Autorisation statutaire (% de la dernière valeur de réalisation)	20,00%
Dettes et engagements au 31/12/2017	15,08%

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

\*\* Disponible dans le prochain bulletin trimestriel suite à l'arrêté comptable du 31/12.

## L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition de Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles à SAINT-DENIS (93)

- 11 907 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces construits en 2004
- Loué en totalité et principalement à la SNCF
- Acquis pour 88,3 M€ AEM
- Quote-part SCPI de 25 %



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.lafrancaise.com](http://www.lafrancaise.com) ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

### 📍 Commentaire de gestion

En 2017, Sélectinvest 1 a poursuivi sa politique d'arbitrage de ses actifs non stratégiques avec 22 cessions pour un montant total de 53 millions d'euros. Ce plan d'action a permis de résorber près de 24 700 m<sup>2</sup> de locaux vacants sur l'ensemble de l'année, représentant 63 % des surfaces cédées.

Le fruit de ces ventes a été réinvesti dans 4 actifs pour un montant total de 49,5 millions d'euros dont 2 sur ce dernier trimestre : à Saint-Denis (93) et Montreuil (93). Ces 2 actifs sont entièrement loués et génèrent des revenus immédiats.

L'activité du 4<sup>e</sup> trimestre se traduit par un solde locatif négatif en raison notamment du départ de Total fin novembre de City Défense à Courbevoie (92).

Cet actif va donc bénéficier d'un important projet de restructuration et d'extension, pour laquelle nous avons d'ores et déjà obtenu l'agrément. Un permis de construire a été déposé en janvier 2018 et sa livraison est prévue fin 2021. Cet immeuble développera 12 400 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espace de service en rez-de-chaussée ; il vise les plus hauts niveaux des certifications HQE, BREEAM, WELL, WiredScore.

Le solde locatif négatif a été cependant compensé par les locaux vacants cédés sur le trimestre. Le taux d'occupation physique est donc en légère hausse ce trimestre à 86,4 % à fin décembre et le taux d'occupation financier affiche un net regain de 3 points à 85,9 % sur la période, en raison d'une baisse significative des mesures d'accompagnement et d'une amélioration des revenus.

### 📍 Informations conseil de surveillance

C'est le 21 décembre dernier que se sont réunis les membres de votre conseil de surveillance pour prendre connaissance des données immobilières et financières de la SCPI. Le total des investissements de l'année représente près de 50 millions d'euros et celui des arbitrages 53 millions (dont plus de 50 % des surfaces sont vacantes) ; les taux d'occupation en seront bénéficiaires. Au-delà des valeurs d'expertise en hausse de 2 %, l'évolution des taux d'occupation et des produits locatifs permettent aux comptes de résultat prévisionnel le maintien du niveau de la distribution annuelle et donc du montant de l'acompte trimestriel de 6,36 euros par part. Enfin, il a été indiqué que le fonds de remboursement serait à nouveau doté d'un montant de 2,5 millions d'euros permettant d'offrir aux associés, qui l'acceptent, la réduction du délai de réalisation de leur remboursement sur le marché des parts dont les souscriptions demeurent insuffisantes.

## REVENUS DISTRIBUÉS

<b>Exercice 2017</b>	<b>25,44 €</b>
- dont distribution des réserves	ND**
<b>Taux de distribution sur valeur de marché 2017</b>	<b>4,01 %</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 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/10/2017)	6,36 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 30/01/2018)	6,36 €
- dont plus-value	-
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	6,36 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	6,36 €

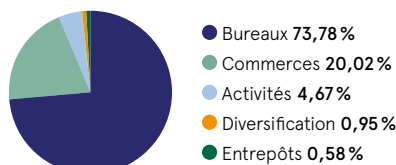
Variation du prix de part 2017	TRI 5 ans	TRI 10 ans	TRI 15 ans
0,00%	3,18%	3,58%	7,02%

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.

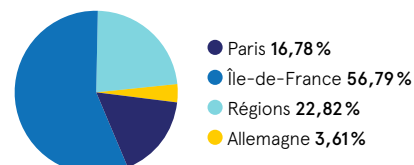
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

### ● Répartition sectorielle



### ● Répartition géographique



# 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	150, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	Renégociation	3 821	3 821	100%
BUR	90-92, rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	Location	3 044	3 071	50%
BUR	Atrium Part Dieu 107-109, bd Vivier Merle - 69003 LYON	Renégociation	16 812	5 825	20%
BUR	Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot - 91300 MASSY	Renégociation	7 621	230	50%
BUR	24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	Renégociation	10 039	766	100%
BUR	Maillot 2000 - 4/5/7 <sup>e</sup> étages 251, boulevard Pereire - 75017 PARIS	Location	2 951	657	35%

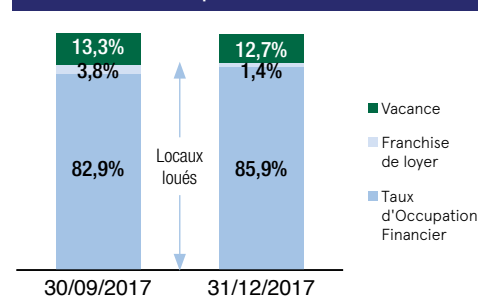
### Libérations

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Surface libérée	QP SCPI (%)
COM	240, rue du Bon Vent - 84140 MONTFAVET	1 908	989	100%
BUR	89-90, rue du Dôme - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	5 400	610	100%
BUR	City Défense 16-40, rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	8 628	8 628	40%

## 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	City Défense - 16-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	8 628	8 628	40%
BUR	Blériot et Nieuport - 13, avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	7 995	7 995	100%
BUR	Le Cinco (ex Marivel) 5, place du Marivel - 92310 SÈVRES	7 451	4 973	100%
BUR	Crisco - 7, avenue de la Cristallerie - 92310 SÈVRES	17 287	17 287	25%
BUR	Axe Défense 49-51, rue Louis Blanc - 92400 COURBEVOIE	8 487	7 455	40%
BUR	Front Office - 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	23 474	10 177	35%

## Taux d'occupation financier (TOF)



## Taux d'occupation physique (TOP)

	30/09/2017	31/12/2017
Taux d'occupation Physique	86,1%	86,4%

## Situation locative au 31/12/2017

Nombre d'immeubles en direct	248
Nombre d'immeubles via des SCI	42
Surface en exploitation	624 269 m <sup>2</sup>
Loyers encaissés au cours du trimestre	20 659 142 €
Évolution de la superficie vacante	1 625 m <sup>2</sup>
Solde de l'activité locative	-2 836 m <sup>2</sup>
Surfaces vendues vacantes	4 654 m <sup>2</sup>
Surfaces acquises vacantes	-193 m <sup>2</sup>
Solde vacant en fin de période	85 185 m <sup>2</sup>

# ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

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

## Investissement en direct

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Prix d'acquisition AEM* HT	QP SCPI
BUR	Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles - 93210 SAINT-DENIS - voir descriptif page 6	11 907 m <sup>2</sup>	88 331 274 €	25%

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

## Investissement en France via la SCI LF Cityscope

Ce trimestre votre SCPI a participé à l'augmentation de capital de la SCI LF Cityscope qui a permis de financer l'acquisition ci-dessous :

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	Apport en capital de la SCI	QP dans la SCI
BUR	Cityscope - 3, rue Franklin - 93100 MONTREUIL - voir descriptif page 3	38 624 m <sup>2</sup>	11 169 000 €	6%

À l'issue de cette augmentation de capital Sélectinvest détient 6% du capital de la SCI LF Cityscope.

## Arbitrages

Type	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> ) de l'immeuble	% de vacance de l'actif	Prix de cession hors droits	QP SCPI
ENT	Parc d'Activités Pariest - 10, rue Leon Jouhaux - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	2 632	100%	1 300 000 €	100%
ENT	Parc d'Activités Pariest - 10, rue Leon Jouhaux - 77183 CROISSY-BEAUBOURG	1 484	100%	700 000 €	100%
BUR	Central Gare - 1, place Charles de Gaulle - 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	82	100%	82 000 €	100%
ENT	21-23, rue de Clichy - 93400 SAINT-OUEN	396	100%	756 451 €	100%
BUR	Antélios - Bât. C - 75, rue Marcelin Berthelot - 13290 AIX-EN-PROVENCE	60	100%	83 000 €	100%



## 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° 17-38 du 01/09/2017

Société de gestion : La Française Real Estate Managers

Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007 et AIFM en date du 24/06/2014

Dépositaire : CACEIS Bank

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## ACTIVITÉ

### 103, rue Henri Gautier 93000 Bobigny

**5 179 m<sup>2</sup>**

Situé à l'entrée de la zone industrielle Les Vignes au sud-ouest de Bobigny, ce parc d'activités livré en septembre 2016 développe une surface utile de 5 179 m<sup>2</sup>. Il est divisé en 3 lots : deux d'une surface de 1 019 m<sup>2</sup> chacun et un de 3 188 m<sup>2</sup> loué à Tordjman Métal pour une durée ferme de 9 ans. Le revenu potentiel s'élève à 658 k€ HT HC\*\*. Acquis pour 10 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



## BUREAUX

### Cityscope - 3, rue Franklin 93100 Montreuil

**38 624 m<sup>2</sup>**

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m<sup>2</sup>. L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 185,6 M€ AEM\*.

Acquis par la SCI LF Cityscope, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par Épargne Foncière (41 %) – LF Europimmo (20 %) – Multimmobilier 2 (18 %) – La Française Pierre (10 %) – Sélectinvest 1 (6 %) – Pierre Privilège (5 %).



## LOISIR

### Résidence de Tourisme - Chemin des Canissons 83240 Cavalaire

**3 267 m<sup>2</sup>**

Située dans le golfe de Saint-Tropez, à Cavalaire, cette résidence de tourisme livrable au 2T 2019, développera une surface habitable de 3 267 m<sup>2</sup> pour 95 unités d'hébergement. L'ensemble sera entièrement exploité par Odalys (Gamme Prestige) dans le cadre d'un bail ferme de 11 ans et 11 mois. Le revenu annuel est de 741 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA pour 14,7 M€ AEM\*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.



## BUREAUX

### 70, rue de Villiers 92300 Levallois-Perret

**3 560 m<sup>2</sup>**

Situé sur l'un des axes majeurs de Levallois-Perret limitrophe de Neuilly, cet immeuble de bureaux développera une surface utile de 3 560 m<sup>2</sup>. L'ensemble, dont la livraison est prévue en septembre 2018, vise la labellisation BBC Effinergie rénovation PEQA. Le loyer annuel potentiel s'élève à 1,6 M€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 32,7 M€ AEM\*.

Détenu par Multimmobilier 2 (45 %) – Eurofoncière 2 (30 %) – Pierre Privilège (25 %).



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

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## BUREAUX

**46, rue de l'Echiquier et 47, rue d'Enghien  
75010 Paris**

**600 m<sup>2</sup>**

Cet immeuble de bureaux est situé dans le 10<sup>e</sup> arrondissement, à proximité du boulevard Bonne Nouvelle. L'acquisition porte sur les 25% de l'indivision soit 600 m<sup>2</sup> permettant de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier composé de 3 bâtiments imbriqués, développe une surface utile de 2 398 m<sup>2</sup> actuellement vacante. Le loyer potentiel annuel s'élève à 266 k€. Acquis pour 5,5 M€ AEM\*.

Détenu par **Crédit Mutuel Pierre 1** à 100%.

## ACTIVITÉ

**Urban Valley - ZAC Massy Europe  
Tranche 2 - 91300 Massy**

**2 841 m<sup>2</sup>**

Cette acquisition porte sur la 2<sup>nd</sup> tranche du parc d'activités Urban Valley à Massy. Situé dans la ZAC Massy Europe, il est facilement accessible depuis l'autoroute A10. Ce bâtiment développera une surface de 2 841 m<sup>2</sup>. Pré-loué en totalité au groupe Vinci, il génèrera un revenu annuel de 300 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA pour 4,1 M€ AEM\*.

Détenu par **LF Opportunité Immo** à 100%



## ACTIVITÉ

**3, allée du 1<sup>er</sup> Mai - Tranche 1  
77183 Croissy-Beaubourg**

**3 371 m<sup>2</sup>**

Situé dans la zone d'activités Pariest, au croisement de l'autoroute A4 et de la Francilienne, ce parc d'activités développera une surface utile de 7 202 m<sup>2</sup> livrable en 2 tranches. Cette acquisition porte sur la 1<sup>ère</sup> tranche soit 3 371 m<sup>2</sup>. Le revenu annuel potentiel est de 330 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 4,2 M€ AEM\*.

Détenu par **LF Opportunité Immo** à 100%.



## BUREAUX

**Victoria Office - Heidenkampsweg 73-79  
Hambourg - Allemagne**

**19 972 m<sup>2</sup>**

Situé dans le centre de Hambourg, dans le quartier City Süd, au sein du projet de développement durable « Hammerbrook 2020+ », cet immeuble de bureaux développe une surface totale de 19 972 m<sup>2</sup> en R+6 avec 293 emplacements de parking en sous-sol. Cet ensemble est loué à 84% et principalement à 4 locataires : Deutsche Bahn AG, Schenker Deutschland AG, DVV Media Group et Netfonds pour un revenu annuel de 2,55 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 3,0 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 62 M€ AEM\*.

Acquis par la **SCI LF Germany Office 2**, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par **Épargne Foncière (60%)** et **LF Europimmo (40%)**.



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

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## HÔTEL

**LAZ' Hôtel**  
17, rue de Milan  
75009 Paris

**1 830 m<sup>2</sup>**

Situé dans le 9<sup>e</sup> arrondissement à proximité de la gare Saint-Lazare, cette ancienne clinique reconvertie en hôtel 4\* de 56 chambres développe une surface utile de 1 830 m<sup>2</sup> en R+7. Livré en novembre 2017, il est exploité par une filiale du Groupe Legendre dans le cadre d'un bail longue durée de 12 ans. Il génère un revenu annuel de 870 k€ HT HC\*\*. Acquis pour 21,8 M€ AEM\*.

Détenu par Épargne Foncière à 100 %.



## BUREAUX

**Cap 9 - 31, rue Gorge de Loup**  
69009 Lyon

**7 196 m<sup>2</sup>**

Situé au nord-ouest de Lyon, au cœur du quartier de Vaise, cet ensemble immobilier composé de 4 bâtiments organisés autour d'une cour et d'un patio, développe une surface utile de 7 196 m<sup>2</sup> dont 6 017 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 179 m<sup>2</sup> d'activités avec 56 emplacements de parkings en sous-sol. L'ensemble est loué à 90 % à 6 locataires pour un revenu annuel de 1,2 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,3 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 21,7 M€ AEM\*.

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



## BUREAUX

**Sadena - rue Antoine Primat**  
69100 Villeurbanne

**13 043 m<sup>2</sup>**

Situé à l'est de Lyon, sur la ligne de Tramway reliant La Part Dieu à l'aéroport Saint-Exupéry, cet immeuble de bureaux, livré en avril 2017 et certifié BREEAM Very Good, développe une surface utile de 13 043 m<sup>2</sup> en R+4. L'ensemble est loué à 61% aux groupes Vinci et Suez pour un revenu annuel de 1,6 M€ HT HC\*\*. Le loyer potentiel annuel s'élève à 2,6 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 57,4 M€ AEM\*.

Détenu par Épargne Foncière (60 %) - Multimmobilier 2 (40 %).



## ACTIVITÉ

**Urban Valley - Tranche 1**  
78700 Conflans-Sainte-Honorine

**4 100 m<sup>2</sup>**

Situé à 30 km à l'ouest de Paris à proximité de la Francilienne, ce parc développera une surface utile totale de 7 634 m<sup>2</sup>. Il sera constitué de 17 lots avec un ratio activité/bureaux de 77%/23%. L'acquisition porte sur la 1<sup>ère</sup> tranche, composée d'un bâtiment, développant une surface utile de 4 100 m<sup>2</sup> et sera livrable au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 224 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 5,6 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



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

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE



## ACTIVITÉ

### ZAC de Lamirault - Tranche 2 77090 Collégien

**2 112 m<sup>2</sup>**

Situé à 25 km à l'est de Paris, dans la principale zone d'activité de Collégien, ce parc d'activités est facilement accessible par l'A4. La 2<sup>e</sup> tranche, composée de 4 bâtiments, développera une surface utile totale de 11 745 m<sup>2</sup> avec un ratio activité/bureaux de 79%/21%. L'acquisition porte sur le bâtiment D, d'une surface de 2 112 m<sup>2</sup>, livrable en juillet 2018. Le loyer potentiel annuel s'élève à 215 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.

## BUREAUX

### Exa et Nano - 12, rue Eugène Dupuis 94000 Créteil

**2 912 m<sup>2</sup>**

Les deux bâtiments, situés au sein du parc d'Activités « Europarc », bénéficient d'un accès direct à l'autoroute A86 depuis la voie rapide. L'acquisition porte sur les 2/3 de l'indivision soit 2 912 m<sup>2</sup> afin de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier, à usage mixte de bureaux (52 %) et d'activités (48 %), développe une surface utile de 4 366 m<sup>2</sup> en R+1 avec 102 emplacements de parking extérieurs, entièrement louée auprès de 7 locataires. Le loyer annuel s'élève à 420 k€ HT HC\*\*. Acquis pour 5,8 M€ AEM\*.

Détenu par Crédit Mutuel Pierre 1 à 100 %.



## BUREAUX

### Le Vendôme - Zac du Pré-Gauchet 44000 Nantes

**6 979 m<sup>2</sup>**

Situé dans le quartier d'EuroNantes, face au projet de la nouvelle gare TGV, ce lot de volume à usage de bureaux et de commerces d'une surface utile de 6 979 m<sup>2</sup> (dont 263 m<sup>2</sup> de commerces) s'inscrit dans un immeuble en R+8. L'ensemble, dont la livraison est prévue en mars 2019, vise une certification BREEAM Very Good. Le loyer potentiel annuel s'élève à 1,4 M€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA blanc pour 20,3 M€ AEM\*.

Détenu par Multimmobilier 2 à 100 %.



## ACTIVITÉ

### Cap Lendit - 1-7, place des Étoiles 93210 Saint-Denis

**11 907 m<sup>2</sup>**

Situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis face à la gare du RER D, cet immeuble de bureaux et de commerces au rez-de-chaussée développe une surface utile de 11 907 m<sup>2</sup> en R+5, dont 10 163 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 160 m<sup>2</sup> de commerces. Entièrement loué à 6 locataires, et principalement la SNCF, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 88,3 M€ AEM\*.

Détenu par La Française Pierre (50 %) – Épargne Foncière (25 %) – Sélectinvest 1 (25 %).



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

\*\*HC : Hors Charge

# LES INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

## ACTIVITÉ

### Parc Everest - Rue Roger Salengro Tranche 1 - 69740 Genas

**2 473 m<sup>2</sup>**

Situé à l'Est de l'agglomération lyonnaise, le parc d'activités bénéficie d'une proximité avec les deux aéroports de Lyon. Composé de 4 bâtiments, il développera une surface utile de 4 951 m<sup>2</sup> réalisé en deux tranches. L'acquisition porte sur la 1<sup>ère</sup> tranche d'une surface de 2 473 m<sup>2</sup> livrable en août 2018. Le revenu annuel potentiel est de 233 k€ HT HC\*\*. Acquis en VEFA en blanc pour 2,9 M€ AEM\*.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



## ACTIVITÉ

### ZI du Buclay - Extension 38540 Heyrieux

**1 060 m<sup>2</sup>**

Situé au Sud-Est de l'agglomération Lyonnaise, l'investissement porte sur l'extension d'un bâtiment d'activités existant, précédemment acquis par la SCPI, et loué à la société Jammet dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes. Le revenu locatif complémentaire annuel s'élève à 113 k€ HT HC\*\*. Acquis pour 1,6 M€ AEM.

Détenu par LF Opportunité Immo à 100 %.



## BUREAUX

### Kaufland, Schwabenheimer Weg 5 Bad Kreuznach - Allemagne

**15 400 m<sup>2</sup>**

Situé au sein d'une zone commerciale reconnue au Nord-Est de la ville, cet ensemble commercial bénéficie d'une très bonne visibilité. L'actif, restructuré en 2014/2015, développe une surface utile de 15 400 m<sup>2</sup> en R+1 avec 560 emplacements de parking extérieurs. Entièrement loué à l'enseigne Kaufland pour une durée résiduelle de 13 ans, il génère un revenu annuel de 1,9 M€ HT HC\*\*. Acquis pour 41,3 M€ AEM\*.

Acquis par la SCI LF Germany Retail, dont le capital au 31/12/2017 est détenu par LF Europimmo (53,09 %), Europimmo Market (39,26 %), Multimmobilier 2 (10,20 %) et Épargne Foncière (2,45 %).



\*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 résidents 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 2018 pour l'année fiscale 2019).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la quote-part de produit financier versée sera soumise à un prélèvement libératoire global de 30 % dit « Flat tax ».

## 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 résidents 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 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% (96%)	1,65% (26,4%)
22 <sup>e</sup> année	4% (4%)	1,60% (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>

### 📍 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 **revente des parts n'est pas garantie par la SCPI**. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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

## SOUSCRIPTIONS À CRÉDIT DE PARTS DE SCPI

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.