

# Sélectinvest 1

## Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2013

### 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 et province.

#### Commentaire de gestion

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, 15 000 m<sup>2</sup> ont été reloués alors que les libérations ont atteint 23 000 m<sup>2</sup> dont 7 600 m<sup>2</sup> (quote part 50%) pour le seul Green Avenue à Nanterre (anciennement le Vermont). Néanmoins cet actif est d'ores et déjà loué à Veolia qui intégrera l'immeuble le 1<sup>er</sup> juillet prochain.

Au global, le bilan locatif entraîne une baisse du taux d'occupation physique à 84.9% dont 1 point imputable à Green Avenue.

Le taux d'occupation financier diminue à 84.6% dont 2 point sont imputables au Green Avenue.

Dans un marché atone fortement impacté par une conjoncture économique dégradée, l'activité locative est en retrait. Quelques belles transactions ont cependant été réalisées à Lille, avenue Léon Gambetta, une première signature au 37 rue Bergère à Paris et deux baux signés à Marseille sur l'immeuble Cap Azur.

Les négociations pour maintenir les locataires dans les lieux ont permis de pérenniser France Télécom à Vincennes et plusieurs occupants aux Ulys (91), à Lyon (68) et Mérignac (33), pour les plus significatifs.

Le stock de locaux vacants s'établit ainsi au 31 mars à environ 108 000 m<sup>2</sup> dont 7 600 m<sup>2</sup> pour le seul Green Avenue à Nanterre. L'évolution notable concerne Ileo à Boulogne-Billancourt (92) désormais occupé à 78% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Autre événement qui aura à terme un impact positif, la signature d'un accord pour la prise à bail de la totalité de l'immeuble de la rue La Condamine à Paris, en cours de restructuration, pour une durée ferme de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014.

En ce qui concerne les expertises à la fin de l'exercice 2012, la valeur du patrimoine enregistre une progression de 2.55% à périmètre constant, correspondant à une appréciation de la valeur de réalisation de 0.99%. Le différentiel résulte de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2012, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

#### Chiffres clés

	01/01/2012	01/01/2013	31/03/2013
Capital social (€)	365 178 105	382 355 721	387 300 375
Capitalisation (€)	1 515 608 475	1 586 901 195	1 607 423 125
Nombre de parts	2 386 785	2 499 057	2 531 375
Nombre d'associés	20 286	21 511	21 682
<b>Données financières</b>	<b>3T 2012</b>	<b>4T 2012</b>	<b>1T 2013</b>
Taux d'occupation financier	86.0%	86.2%	84.6%
Loyers encaissés (€)	24 047 852	25 903 309	22 553 197
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.95	7.95
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2012</b>	<b>01/01/2013</b>	
Nominal (€)	153.00	153.00	
Prime de l'émission (€)	482.00	482.00	
Prix de souscription (€)	635.00	635.00	
Valeur de retrait (€)	595.31	595.31	
Valeur de réalisation (€)	574.61	580.27	
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31	
<b>Variation du prix de part 2012 *</b>	<b>TRI 5 ans **</b>	<b>TRI 7 ans</b>	<b>TRI 10 ans</b>
0%	2.75%	7.05%	7.79%

\* 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.

\*\* Sur le récent quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation

### Au 31/03/2013

Capitalisation : ..... 1 607 423 125 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
Taux de distribution 2012 : ..... 5,01 %

### Caractéristiques

#### SELECTINVEST 1

Forme juridique	SCPI à Capital Variable
Date de création	26/01/1968
Durée	99 ans
Capital maximum statuaire	459 000 000 €
N° Siren	784 852 261
Visa AMF	SCPI n° 05-15 du 08/03/2005
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites au cours d'un mois donné portent jouissance, après un délai d'un mois, le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant.
- **Retrait** : la date de fin de jouissance des parts annulées est fixée à la fin du mois au cours duquel est effectuée l'opération de retrait.

### Revenus distribués

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

Exercice 2012	31.80 €
dont distribution de réserves	8.05%
Taux de distribution 2012	5.01%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	7.95 €
- dont produits financiers	0.06 €
- après retenue à la source	7.94 €
- après prélèvement libératoire	7.93 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2013	7.95 €

### Marché des parts

Le volume des souscriptions de ce premier trimestre 2013 atteint **25.2 millions d'euros** ; de ce montant 4.7 millions d'euros ont assuré la contrepartie au retrait de 7 399 parts.

Le solde, soit 20,5 millions augmente donc le capital de la SCPI et contribue au financement des opérations décrites par ailleurs.

Sa capitalisation, au 31 mars, ressort à **1.6 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>7 399</b>
Nouvelles souscriptions	<b>32 318</b>
Parts en attentes de retrait au 31/03/2013	<b>0</b>

**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS



# Sélectinvest 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
91	Les Ulis, 1 avenue de l'Atlantique	BUR	100%	Renégo.	1 081	10/2012	212 615 €
94	Vincennes, 24 à 30 av. du Petit Parc	BUR	100%	Renégo.	4 455	11/2012	1 010 945 €
69	Lyon, Tour Part Dieu, 129 rue Servient	BUR	100%	2 007	1 212	02/2013	172 424 €
75	Paris 9, 37 rue Bergère	BUR	100%	1 319	286	02/2013	116 170 €
59	Lille, 75 av. Léon Gambetta	BUR	100%	805	1 334	03/2013	140 032 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
77	St Thibault les Vignes, Les Marmousets	COM	100%	1 565	1 144	Départ de Chaussée le 30/06/2013
78	St Cyr l'Ecole, Fontaine St Martin, Avenue du Colonel Fabien	COM	100%	1 073	1 073	Congé reçu de Lidl pour le 30/06/2013
31	Toulouse, Esplanade Compans Caffarelli	BUR	100%	4 891	612	Congé reçu de BPI pour le 30/06/2013
92	Boulogne-Billancourt, 86-90 rue du Dôme	COM	100%	5 426	584	Congé reçu de Scasicomp pour le 31/08/2013
75	Paris 16, 51/53 rue des Belles Feuilles	BUR	100%	1 691	1 691	Départ Groupe Alain Crenn le 31/08/2013

### Principales surfaces vacantes

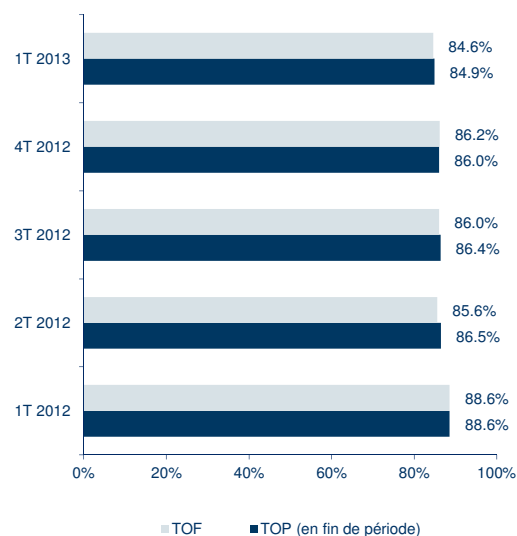
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Bagneux, Green Square, rue des Meuniers	BUR	100%	10 567	5 201	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Marques d'intérêt et relance de la commercialisation.
75	Paris 4, 23 rue Beautreillis	BUR	100%	2 758	2 758	Départ du Ministère des Finances en juillet 2012. Projet de valorisation à l'étude.
92	Bagneux, Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin	BUR	100%	10 754	4 195	Projet d'arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre attendue sur le secteur.
13	Marseille, Quartier Joliette - Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	60%	3 769	2 835	Immeuble livré en août 2012. Négociation en cours sur plusieurs lots.
92	Meudon, 3/8 av. du Maréchal Juin	BUR	100%	7 433	3 712	Commercialisation relancée dans un marché atone. Arbitrage à envisager.

### Données principales

	4T 2012	1T 2013
Superficie totale (m²)	716 679	716 698
Surface vacante (m²)	99 981	108 050
Nb d'immeubles	294	294

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

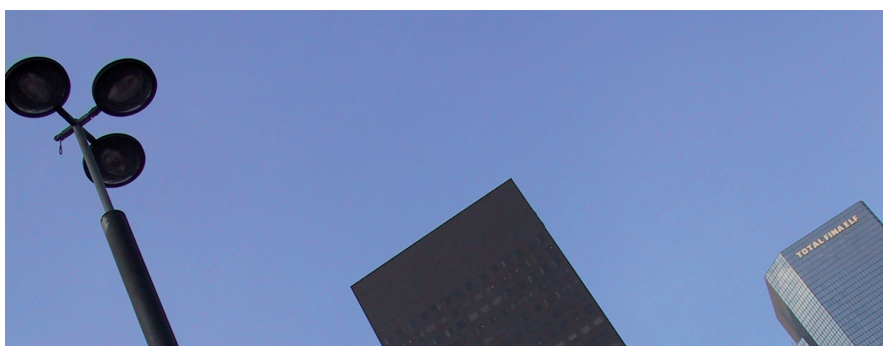
La date de la prochaine réunion des assemblées générales ordinaire et extraordinaire a été fixée au **mercredi 26 juin à 15h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>.

Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2012 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 6 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Lors de sa réunion, votre conseil a également pu analyser les opérations en cours d'acquisition ou de restructuration ainsi que les projets d'arbitrage futurs.

Enfin, il a été finalisé la rédaction de son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



**Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :**

www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 53 62 40 60) - Sources : données internes - La Française Real Estate Managers est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales a/c du 1<sup>er</sup> trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure.

## 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 et leurs modes d'acquisition entre 1 et 3 mois.

## Fiscalité des plus-value immobilières

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.).

Le nouveau régime fiscal applicable a/c du 1<sup>er</sup> février 2012 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

### Taux

34,5 % (19 % + 15,5 % prélèvements sociaux)

**Abattements :** 2 % de la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année

4 % de la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année

8 % de la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI. Il peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : le taux d'occupation financier (TOF) est 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.

Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

## 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.

## Marché des parts

Il est rappelé que la réglementation relative au fonctionnement du marché des parts de SCPI distingue deux catégories de sociétés :

### SCPI à capital variable

Pour les 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 perçue par l'associé qui se retire en contrepartie d'une souscription nouvelle. Le mécanisme est communément appelé "retrait/souscription".

L'enregistrement des "bulletins de souscription" est soumis au renseignement exhaustif du dossier de souscription comprenant : l'original du récépissé, le test d'adéquation produit, le bulletin de souscription, un relevé d'identité bancaire, une copie de la CNI ou du passeport et le règlement du montant de la souscription par chèque libellé à l'ordre de la SCPI.

La prise en compte des "demandes de retrait" inclut impérativement les éléments suivants : l'identité du vendeur, le produit concerné, le nombre de parts ainsi que la valeur de retrait correspondante, indiquée dans la rubrique "marché des parts" en pages intérieures pour chacune des SCPI, la signature du ou des cotitulaires de parts.

La demande sera enregistrée à la date de réception chronologiquement **dès lors que l'ensemble des informations nécessaires aura été transmis.**

### SCPI à capital fixe

Pour les 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.lafrancaise-groupe.com](http://www.lafrancaise-groupe.com).

## 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 cessionnaires).

Conditions d'agrément :

Si le cessionnaire est déjà associé, la cession est libre. Si le cessionnaire n'est pas associé, l'agrément de la société de gestion est nécessaire. Il n'entre pas, sauf circonstances exceptionnelles, dans les intentions de la société de gestion de faire jouer la clause d'agrément.

## Nantissement des parts de SCPI

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.

## Communication Associés

### Rappel

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

## 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. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. 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. La SCPI comporte un risque de perte en capital.

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 souscrire 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.