

# Sélectinvest 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## 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 4<sup>e</sup> trimestre, plus de 18 000 m<sup>2</sup> ont été reloués ou renégociés et les libérations ont représenté 24 000 m<sup>2</sup>. Avec ce bilan locatif, le stock de locaux vacants atteint au 31 décembre à environ 105 000 m<sup>2</sup>.

Pour sa part, le taux d'occupation financier s'établit à 85.5% (+0.4 point) du fait de la fin d'importantes franchises consenties en 2012 et début 2013.

Le volume des renégociations et renouvellements des baux pour un maintien dans les lieux des locataires est resté soutenu à plus de 18 000 m<sup>2</sup>. Deux départs importants ont cependant été effectifs au cours du trimestre, sur la Tour Lyon Part Dieu pour 3 657 m<sup>2</sup> (ARS) et sur la Tour Montparnasse pour 1 868 m<sup>2</sup> (49<sup>e</sup> étage - Les Nouveaux Constructeurs).

Parmi les transactions effectuées, celles du 4 et du 24 avenue Hoche à Paris 8<sup>ème</sup> démontrent la bonne résistance du marché des petites et moyennes surfaces dans le Quartier Central des Affaires de Paris.

Par ailleurs, le décollage de la commercialisation de l'immeuble Cap Azur à Marseille (QP 60%) se confirme avec deux nouvelles signatures et d'autres négociations en cours.

Durant la période, 6 arbitrages ont été réalisés pour un montant global de 9.2 millions d'euros et une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup>. La vente la plus significative concerne l'actif de Saint-Maur réalisé dans le cadre du projet du "Grand Paris" et cédé à l'amiable dans de bonnes conditions financières pour 5.4 millions d'euros. Trois des autres actifs cédés étaient des lots de copropriété vacants, et les deux derniers correspondaient à des actifs nécessitant d'importants travaux.

Un nouvel investissement en VEFA a été réalisé en fin d'année pour un montant de 6.3 millions d'euros. Il s'agit d'un actif situé boulevard Ornano à Paris livrable au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2016 et d'ores et déjà loué à Carrefour Market dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

Enfin, le patrimoine de la SCPI s'est renforcé avec la livraison en octobre de l'immeuble "Le Green" situé au 241 rue Garibaldi à Lyon (QP 25%). Cet actif, acquis en VEFA fin 2011, représente 2 858 m<sup>2</sup> pour le fonds et est entièrement loué.

A l'instar de 2013, Selectinvest 1 maintiendra son niveau de surinvestissement au cours de l'exercice 2014 et utilisera ses lignes de financement autorisées.

Le résultat attendu pour le prochain exercice par rapport à 2013 est pénalisé par des libérations significatives sur quelques actifs tels que Kraft Food à Vélizy Villacoublay, rue des Belles Feuilles à Paris et rue de la Vanne à Montrouge.

### Chiffres clés

	01/01/2013	30/09/2013	31/12/2013
Capital social (€)	382 355 721	388 536 003	388 536 003
Capitalisation (€)	1 586 901 195	1 612 551 385	1 612 551 385
Nombre de parts	2 499 057	2 539 451	2 539 451
Nombre d'associés	21 511	22 007	22 052
<b>Données financières</b>	<b>2T 2013</b>	<b>3T 2013</b>	<b>4T 2013</b>
Taux d'occupation financier	83.7%	85.1%	85.5%
Loyers encaissés (€)	25 459 400	26 326 556	22 539 981
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.05	7.05
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2013</b>	<b>01/01/2014</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 (€)	580.27	nd	
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31	

Au 31/12/2013			
Variation du prix de part 2013 *	TRI 5 ans **	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0%	3.88%	4.98%	7.65%

\* 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 31/12/2013

Capitalisation : ..... 1 612 551 385 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
Distribution 2013 : ..... 30,00 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 2013 : .. 4,72 %

## 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° 13-27 du 20/09/2013
Société de Gestion	La Française REM
Agrément AMF n°	GP-07000038 du 26/06/2007

#### Délais de jouissance des parts

- **Souscription** : les parts souscrites portent jouissance le premier jour du deuxième mois qui suit le mois de souscription.
- **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 2013	30.00 €
dont distribution de réserves	*
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4.72%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013)	7.95 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)	7.95 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)	7.05 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2014)	7.05 €
- dont produits financiers	0.00 €
- après retenue à la source	7.05 €
- après prélèvement libératoire	7.05 €

\* disponible dans le prochain BT suite à l'arrêté comptable du 31/12

## Marché des parts

Comme la précédente période, le volume des capitaux collectés s'est maintenu à **7.3 millions d'euros** pour ce dernier trimestre 2013. Ces souscriptions ont été affectées en totalité à la contrepartie du retrait de 11 616 parts et 2 066 parts qui n'avaient pas encore été traitées au 31 décembre étaient en attente. A cette même date la capitalisation de Selectinvest 1 totalise **1.6 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	<b>11 616</b>
Nouvelles souscriptions	<b>11 616</b>
Parts en attentes de retrait au 31/12/2013	<b>2 066</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 4<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface vacante	Surface relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Nanterre, Le Vermont, 123 rue des 3 Fontanot	BUR	50%	extension =>	7 648 + 1 750	01/07/2013 livraison 2015	3 436 950 €
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 4 avenue Hoche	BUR	100%	420	420	01/2014	210 000 €
75	Paris 8 <sup>e</sup> , 24 avenue Hoche	BUR	100%	268	268	12/2013	134 000 €
13	Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul	BUR	60%	458	235 458	01/2014 05/2014	61 764 € 97 319 €
38	St Quentin Fallavier, Tharabie, rue du Mollaret	BUR	100%	Prorogation 1 an	7 896	10/2013	343 505 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface SCPI	Surface libérée	Commentaires
78	Velizy, 13 av. Morane Saulnier	BUR	100%	7 995	7 995	Congé reçu de Mondelez France pour le 31/05/2014
92	Meudon, 3/8 av. du Maréchal Juin	BUR	100%	7 433	3 721	Résilié par HP France pour le 31/05/2014. Renégociation en cours.
75	Paris 18 <sup>e</sup> , 78 rue Championnet	BUR	100%	4 804	1 079	Départ d'Air Product au 31/03/2014
94	Fontenay s/s Bois, av. du Val de Fontenay	BUR	100%	1 153	1 153	Congé reçu de Johnson Diversey pour le 31/03/2014
31	Toulouse, 5 esplanade Compans Caffarelli	BUR	100%	4 891	638 280	Congé de Coface Services pour le 31/12/2013. Congé de Aon France pour le 20/03/2014.

### Principales surfaces vacantes

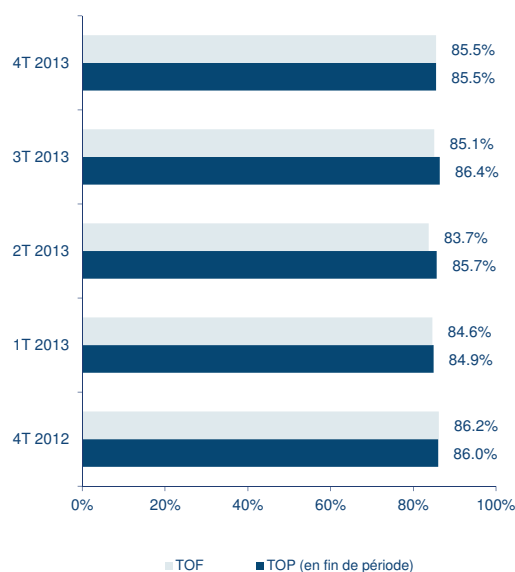
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface SCPI	Surface vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 4 <sup>e</sup> , 23 rue Beautreillis	BUR	100%	2 758	2 758	Rénovation qualitative et mises aux normes en cours. Livraison mai 2015.
75	Paris 15 <sup>e</sup> , Tour Maine Montparnasse	BUR	100%	1 868	1 868	Départ des Nouveaux Constructeurs en décembre. Lancement des travaux de rénovation, livraison fin 2014.
92	Montrouge, Sud Affaire, 21/23 rue de la Vanne	BUR	66%	7 133	5 676	Projet de valorisation du site lancé nécessitant le départ négocié des derniers locataires.
92	Bagneux, Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin	BUR	100%	10 754	4 195	Arbitrage dans le cadre d'un appel d'offre promoteurs.
92	Bagneux, Green Square, 80/84 rue des Meuniers	ACT	100%	10 567	4 228	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Plusieurs marques d'intérêt dont une sur 3 000 m² en cours de signature.

### Données principales

	3T 2013	4T 2013
Superficie totale (m²)	726 327	722 905
Surface vacante (m²)	98 700	104 984
Nb d'immeubles	293	291

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
75	Paris 18 <sup>e</sup> , 19 bd d'Ornano	COM	100%	1 744	6 314 000 €	5.70%
34	Montpellier, 385 rue Alfred Nobel	Parking	100%	3 865	1 321 €	-

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
94	Saint Maur des Fossés, 12 parvis de Saint Maur	BUR	100%	1 586	5 430 000 €	3 900 000 €
33	Pessac, Gustave Eiffel	ENTR	100%	1 800	850 000 €	840 000 €
75	Paris, 17 rue Alfred Roll	BUR	100%	105	714 000 €	523 333 €
78	Montigny le Bretonneux, Le Central Gare	BUR	100%	772	814 000 €	798 390 €
78	Montigny le Bretonneux, Le Central Gare	BUR	100%	70	89 000 €	70 351 €
69	Villeurbanne, Parc Tolstoi	ENT	100%	1 895	1 280 000 €	1 250 000 €

### Conseil de surveillance

Réunis le 16 décembre dernier les membres de votre conseil de surveillance, après avoir fait le point du traitement des dossiers de location et d'arbitrage, ont eu confirmation des résultats de l'année 2013, et du revenu annuel distribué de 30 euros par part. Les comptes prévisionnels du nouvel exercice, prenant en compte l'impact positif des locations d'immeubles livrés après leur restructuration, de la renégociation de nombreux baux, de délais plus longs pour les prises à bail, des libérations attendues et de la charge du contentieux encore limitée, pourront permettre le maintien de l'acompte trimestriel au niveau actuel de 7.05 euros par part. De même la stabilité globale des valeurs d'expertise est un gage de qualité de l'ensemble du patrimoine immobilier détenu par Selectinvest 1. Enfin la mise en œuvre des nouvelles directives européennes assurant un contrôle accru des opérations de gestion du produit d'épargne SCPI sera détaillée à l'occasion du rapport de gestion rédigé pour l'assemblée générale de juin prochain et n'aura pas, en termes de coût supplémentaire d'incidence majeure, sur le résultat distribuable de Selectinvest 1.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a fait l'acquisition de 2 actifs pour un montant total de 6.3 millions d'euros, dont un supermarché intégralement loué à l'enseigne Carrefour Market et situé sur le boulevard Ornano dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

Il s'agit de l'axe allant de la Gare du Nord à la Porte de Clignancourt (Marché aux Puces de Clignancourt). L'environnement immédiat est très résidentiel.

Avec une livraison programmée pour le 3T 2016, l'enseigne a contracté un bail de 9 ans fermes allant jusqu'en 2025.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes : Nouvelles dispositions fiscales

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 peut être exonéré de ce paiement anticipé en avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2013** pour l'exercice en cours).

## 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> septembre 2013 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)

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

## 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 sur valeur de marché

Le taux de distribution de valeur de marché correspond au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire 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.

## 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-group.com](http://www.lafrancaise-group.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 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.