



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.

ACTUALITÉS DE LA SCPI

Information Conseil de surveillance

Lors de la réunion du 15 décembre dernier, les membres de votre Conseil ont apprécié la qualité des opérations d'acquisitions immobilières d'ores et déjà réalisées décrites ci-contre et/ou en cours de finalisation. C'est en participation (à hauteur de 11 %) avec d'autres SCPI gérées par la société de gestion que ces dossiers, unitairement importants, ont pu être traités. D'autre part, les arbitrages de l'exercice ont été présentés, dont 63 % des surfaces étaient vacantes. Ces cessions ont donc eu un impact favorable sur le taux d'occupation. L'actualisation des expertises montre une quasi-stagnation (- 0,3 %) des valeurs. Outre le taux d'occupation limité, comme mentionné antérieurement, les perspectives de recettes locatives de l'exercice 2015, subordonnées à l'absence d'indexation, à l'ajustement des valeurs locatives et des mesures d'accompagnement incluses aux baux signés ou renouvelés continuent de peser sur le résultat. En conséquence, le prochain acompte trimestriel devrait être ajusté à 6,75 euros par part. Enfin, il a été fait un point sur le marché des parts (cf. ci-contre) et sur la dotation du fonds de remboursement, qui devrait permettre aux associés dont les retraits sont urgents de bénéficier d'un délai plus bref pour leur remboursement.

Collecte et marché des parts

Le rythme des souscriptions à hauteur de 4,5 millions d'euros demeure insuffisant pour assurer la contrepartie au montant stable de retraits trimestriels de l'ordre de 6 millions d'euros par trimestre. Aussi les retraits de parts en attente (1 %) subissent un délai de traitement voisin de six mois. La dotation de 9 millions d'euros disponibles pour le fonds de remboursement vise à réduire le délai des remboursements de parts. Un fonds de remboursement de **9 millions d'euros** sera mis en place à compter de janvier 2015 afin de fluidifier le marché des parts.

Nouvelles souscriptions	-
Souscriptions compensant des retraits	7 048
Parts en attente de retrait au 31/12/2014	25 943

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.

CHIFFRES CLÉS

(AU 31/12/2014)

Nombre d'associés	22 403
Nombre de parts	2 539 451
Capital social	388 536 003 €
Capitalisation	1 612 551 385 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait	595,31 €
Valeur de réalisation	ND
Taux d'occupation financier	83,6 %
Nombre d'immeubles	292
Loyers encaissés	23,9 M€
Surface totale	687 218 m ²
Surface vacante	124 715 m ²

REVENUS DISTRIBUÉS

Exercice 2014	28,56 €
- dont distribution des réserves *	-
Taux de distribution sur valeur de marché 2014	4,50 %
4 ^{ème} trimestre (versé le 31/01/2015)	7,05 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,05 €
- après prélèvements fiscaux et sociaux	7,05 €

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

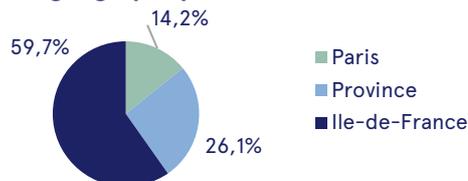
Variation du prix de part 2014	TRI 5 ans	TRI 7 ans	TRI 10 ans
0 %	3,70 %	3,29 %	7,56 %

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.

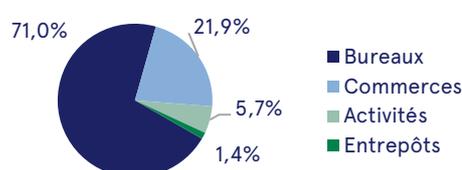
Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Répartition géographique (en valeur vénale)



Répartition sectorielle (en valeur vénale)



L'IMMEUBLE DU TRIMESTRE

Acquisition du JAZZ (92)

Alliant bureaux et commerces, l'actif est situé dans une zone dynamique et en développement face à l'Île Seguin. A l'exception des commerces en RDC, il est loué en intégralité au Groupe Michelin (bail de 6 ans fermes, début d'effet en 2011). Il est détenu à 11 % par la SCPI.

Caractéristiques générales :

- 7 530 m²
- Prix acquisition AEM * : 70,7 M€
- Rendement (avant financement) : 5,26 %
- Livraison : 2010



*Acte en main



ACTIVITÉ LOCATIVE DE LA SCPI CE TRIMESTRE

Exemple de mouvements significatifs sur le trimestre

Relocations principales

Dept	Ville	Type	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			QP SCPI	vacante / relouée		
94	24/30 av. du Petit Parc Vincennes	BUR	100%	768 / 768	12/2014	207 228 €
94	Centre Commercial 12 rue de la Marre à Guillaume Fontenay sous Bois	COM	75%	1 110 / 1 110	11/2014	101 119 €
91	14-16 av. Carnot Massy	BUR	50%	Renégo	09/2014	633 438 €
75	Héron Building, 66 av. de la Marne Paris 14e	BUR	100%	Renégociation du nouveau bail	07/2014	452 855 €

Libérations

Dept	Ville	Type	Surface (m ²)		Commentaires
			QP SCPI	SCPI libérée	
75	42 boulevard Sébastopol Paris 3e	BUR	100%	1 141 / 461	LEG 31/05/2015
94	Centre Commercial 12 rue de la Marre à Guillaume Fontenay-sous-Bois	COM	75%	6 401 / 1 371	- 135 m ² Jennyfer 31/12/2014 - 1 236 m ² Darty 31/03/2015

Exemple de surfaces vacantes sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Surface (m ²)		Commentaires
			QP SCPI	vacante	
75	23 rue Beautreillis Paris 4e	BUR	100%	2 758 / 2 758	Rénovation en cours. Livraison 06/2015. Signature en cours sur 2048 m ² effet 07/2015.
78	Vélizy Espace, 13 av. Morane Saulnier Vélizy Villacoublay	BUR	100%	7 995 / 7 995	Départ de Mondelez fin août. Restructuration étudiée et chiffrée. Lancement uniquement si une sortie locative est trouvée.
92	Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin Bagneux	BUR	100%	10 754 / 4 195	Processus d'arbitrage du site en cours.
69	Equinox, 129 Av Félix Faure Lyon	BUR	25%	2 552 / 2 552	Protocole signé sur 1 225 m ² pour signature de bail au T2-2015.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE CE TRIMESTRE

Investissements (Voir aussi « L'immobilier du trimestre »)

Issy-les-Moulineaux (92), Panorama Seine et Dockside

Détenu à 11 % par la SCPI, cet ensemble immobilier composé de 2 immeubles indépendants est loué en totalité au Groupe Sodexo, pour son siège social monde (bail ferme restant à courir de 5,2 ans).

Montrouge (92), rue de la Vanne

Détenu à 66 % par la SCPI, l'actif est situé en première couronne sud de Paris, et bénéficie des meilleures certifications environnementales (labels HQE et BREEAM). Livraison prévue T1-2017.

Arbitrages principaux

Département	Adresse	Type	Surface	QP	Prix de cession net vendeur*	Valeur d'expertise*
77	Dammarie-les-Lys, 385 av. A. Ampère	Commerce	998 m ²	100 %	619 000 €	620 000 €
92	Montrouge, 21 rue de la Vanne	Bureaux	7 133 m ²	66 %	10 212 840 €	14 850 000 €
59	Lille, 66/68 rue de la Liberté	Bureaux	485 m ²	100 %	807 500 €	700 000 €
77	Croissy-Beaubourg, 10 rue L. Jouhau	Entrepôt	864 m ²	100 %	450 000 €	415 089 €

*Hors droits

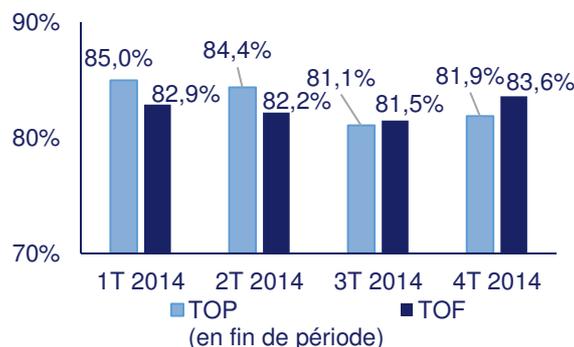


CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES

SCPI à capital variable	Capital maximum statutaire : 459 000 000 €	Société de gestion : La Française REM
Date de création : 26/01/1968	N° de siren : 784 852 261	Agrément AMF n° GP-07000038 du 26/06/2007
Durée : 99 ans	Visa AMF : SCPI n° 14-19 du 08/08/2014	Dépositaire : CACEIS

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information, et notamment les frais et les risques, disponibles sur le site www.lafrancaise-group.com ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle - 01 53 62 40 60.

Taux d'occupation physique et financier



COMMENTAIRE

DE GESTION LOCATIVE

Au cours du 4^{ème} trimestre, le bilan locatif est redevenu **positif dans un volume soutenu** et le TOP remonte légèrement à 81,9 %. Le TOF se redresse plus nettement à 83,6 %, de 2,1 points par rapport au T3-2014. Dans un volume d'activité d'environ 19 000 m² signés, les principales transactions ont concerné des actifs à Paris (Heron Building) et en région parisienne avec notamment l'achèvement de la commercialisation sur deux sites importants : *Iléo* à Boulogne et *Green Square* à Bagneux. **Huit arbitrages ont été réalisés** au cours du trimestre représentant 3 169 m² de locaux entièrement vacants pour un montant de 3,9 millions d'euros hors droits. Par ailleurs, la SCPI a cédé au promoteur Bouygues Immobilier l'immeuble vacant à dépolluer et démolir rue de la Vanne à Montrouge pour la **livraison d'une opération de bureaux en VEFA** en 2017.

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	1 098 m ²	9 507 630 €	5,78 %

Type	Surface	Prix d'acquisition*	Rent. prévisionnelle
Bureaux	9 323 m ²	51 166 500 €	6,81 %

*Acte en main



LEXIQUE

🕒 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.

🕒 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 sur valeur de marché

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.

🕒 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.

COMMUNICATION ASSOCIÉS

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.

MARCHÉ DES PARTS

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.lafrancaise-group.com.

Dans le cas d'une 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 en principe 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 IBAN, 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 co-titulaires de parts. La demande sera enregistrée à la date de réception du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

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). **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.

FISCALITÉ

🕒 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, peuvent être exonérés de ce paiement anticipé en avisant la Société de gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le 30 novembre 2014 pour l'exercice 2015).

🕒 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 régime fiscal applicable a/c du 1er septembre 2013 pour les immeubles cédés par la SCPI et pour les parts cédées par les associés est le suivant :

Taux d'abattement pour l'année en cours		
Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Jusqu'à 5 ans	0 %	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6 %	1,65 %
22 ^{ème} année	4 %	1,60 %
De la 23 ^{ème} à la 30 ^{ème} année	-	9 %

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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. 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 coût de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

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.