

# Sélectinvest 1

Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</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 de ce deuxième trimestre, le volume d'activité est resté stable par rapport au premier trimestre avec environ 23 000 m<sup>2</sup> signés, notamment au sein du Croissant Ouest de l'Île-de-France.

Les principales transactions ont concerné le maintien d'Epson à Levallois (92) sur 3 821 m<sup>2</sup>, celui de SFD à La Défense (92) sur 1 779 m<sup>2</sup>, celui de HP à Meudon (92) sur 3 815 m<sup>2</sup> et la "consolidation" du locataire Logement Français dans l'immeuble "Axe Défense" à Courbevoie (92) sur 3 117 m<sup>2</sup> (quote-part 40 %).

En régions, on notera l'arrivée de Spie Communication dans le bâtiment K récemment livré à Wasquehal (59) et celle de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Lyonnaise dans la Tour Lyon Part Dieu (69).

Toutefois, le bilan locatif est négatif. Si 8 000 m<sup>2</sup> environ ont été reloués ou renégociés, les libérations ont atteint 12 400 m<sup>2</sup>. A fin juin, le stock de surfaces vacantes s'élève à 113 380 m<sup>2</sup>, portant le taux d'occupation physique à 84,4 % et le taux d'occupation financier à 82,2 %.

La SCPI n'a procédé à aucun investissement ni arbitrage au cours de ce trimestre.

### Chiffres clés

	31/12/2013	31/03/2014	30/06/2014
Capital social (€)	388 536 003	388 536 003	388 536 003
Capitalisation (€)	1 612 551 385	1 612 551 385	1 612 551 385
Nombre de parts	2 539 451	2 539 451	2 539 451
Nombre d'associés	22 052	22 123	22 225
<b>Données financières</b>	<b>4T 2013</b>	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>
Taux d'occupation financier	85,5%	82,9%	82,2%
Loyers encaissés (€)	22 539 981	28 016 890	23 700 622
Revenu distribué / part (€)	7,05	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	575,74	
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 quinquennal l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

### Information Assemblée générale

Avec un quorum de plus de 51 %, l'ensemble des résolutions présentées à l'AGO et l'AGE du 24 juin dernier a été approuvé avec plus de 97 % des voix présentes et représentées. Au cours de la réunion, les échanges ont porté sur les projets d'investissement en Allemagne et ses atouts économiques et fiscaux. La ventilation du taux de vacance a également été abordée, composé de la vacance normale pour 7 à 8 points, des restructurations d'immeubles et des mesures d'accompagnement concédées aux locataires pour le solde. Des développements ont été apportés sur l'importante opération en cours sur le site de Montrouge et sur les cessions d'actifs de faible montant unitaire. Enfin, préconisée par votre conseil de surveillance, la limitation du nombre de ses membres à 12 personnes vise à maintenir le pluralisme pour la participation à des débats plus constructifs avec la société de gestion.



Au 30/06/2014

Capitalisation : ..... 1 612 551 385 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
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 statutaire	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	3,70%
Taux de distribution sur valeur de marché 2013	4,72%
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2014)	7,05 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/07/2014)	7,05 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	7,05 €
- après prélèvements sociaux et fiscaux	7,05 €

### Marché des parts

Le rythme des souscriptions s'est maintenu au même niveau que précédemment, s'élevant à 4,2 millions d'euros ce trimestre. Toutefois, ces montants demeurent insuffisants pour assurer le retrait des parts dont les demandes mensuelles n'ont pourtant pas progressé. Les retraits de parts en attente s'élèvent à 0,5 % du nombre total de parts et subissent un délai de traitement voisin de trois mois, peu significatif pour ce type d'épargne immobilière de long terme au rendement annuel net de charges de 4,5 %.

Souscriptions compensant des retraits	6 767
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/06/2014	13 440

**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 2<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 3<sup>e</sup> trimestre 2014

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

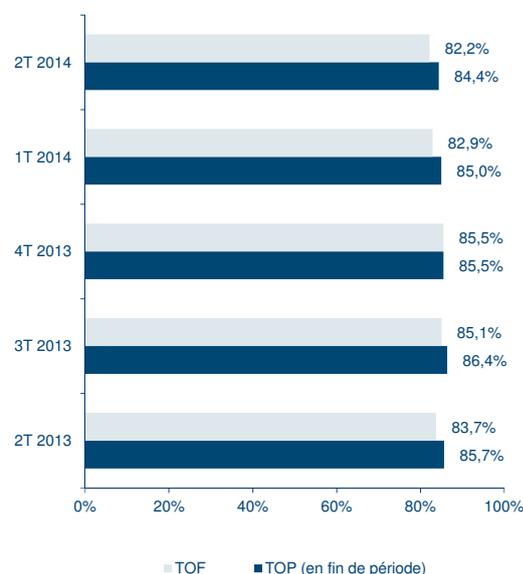
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	relogée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
69	Tour Part Dieu 129 rue servient Lyon 3e	BUR	100%	1 668	1 668	07/2014	222 720 €
59	Bât K 21 allée du Château Blanc Wasquehal	BUR	100%	1 034	1 034	03/2014	177 055 €
92	Couturier Levallois Perret	BUR	100%	Renégociation de loyer puis renouvellement	3 821	01/2014 12/2014	1 206 125 €
92	3/8 av. du Maréchal Juin Meudon	BUR	100%	Prorogation 12 mois	3 815	06/2014	628 649 €
92	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc Courbevoie	BUR	40%	Extension de 556 m <sup>2</sup> portant la surface à :	3 117	07/2014	1 131 542 €
33	42/44 rue Général de Larminat Bordeaux	BUR	100%	Extension de 473 m <sup>2</sup> portant la surface à :	3 044	05/2014	431 308 €
92	87/89 rue Gouverneur Félix Eboué Issy les Moulineaux	BUR	100%	Renouvellement	540	03/2014	152 000 €
92	Tour Eve 21 rue Jules Guesde Puteaux	BUR	100%	Renégociation de loyer et modification de la date de sortie au 30/06/2017	1 779	07/2014	494 630 €

### Données principales

	1T 2014	2T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	724 442	724 111
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	108 508	113 180
Nb d'immeubles	291	291

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	libérée	Commentaires
78	13 av. Morane Saulnier Vélizy Villacoublay	BUR	100%	7 995	7 995	Congé Mondelez reporté du 30/06 au 31/08/2014
38	Tharabie St Quentin Fallavier	ENT	100%	7 896	7 896	Départ de La Poste au 30/09/2014
95	Parc des Bellevues Eragny	BUR	100%	4 187	2 058	Départ Albert Technik sur 1 272 m <sup>2</sup> au 30/06/2014 Congé Brosette BTI sur 786 m <sup>2</sup> au 14/11/2014
92	Sud Affaires, 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	66%	7 133	647	Départ négocié de LIDL au 11/07/2014
91	1 av. de l'Atlantique Les Ulis	BUR	100%	9 440	771	Congé Aqsacom au 30/09/2014

### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	23 rue Beautreillis Paris 4e	BUR	100%	2 758	2 758	Travaux de rénovation en cours, livraison prévue mai 2015.
92	Sud Affaires, 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	66%	7 133	6 337	Permis de construire devenu définitif, VEFA à signer début octobre 2014.
92	Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin Bagneux	BUR	100%	10 754	4 195	Processus d'arbitrage de l'immeuble en l'état : promoteur identifié en négociation avec les administrations.
75	Tour Montparnasse 49° 33 av du Maine Paris 15e	BUR	100%	1 868	1 868	Lancement des travaux de rénovation retardé par la nouvelle procédure de validation du plan de retrait Amiante.
75	51/53 rue des Belles Feuilles Paris 16e	BUR	100%	1 691	1 691	Travaux de rénovation et mise au norme en cours, livraison prévue fin sept 2014.
69	Equinox 129 Av Félix Faure Lyon	BUR	100%	2 552	2 552	Immeuble livré fin 03/2014. Commercialisation lancée : plusieurs marques d'intérêt.

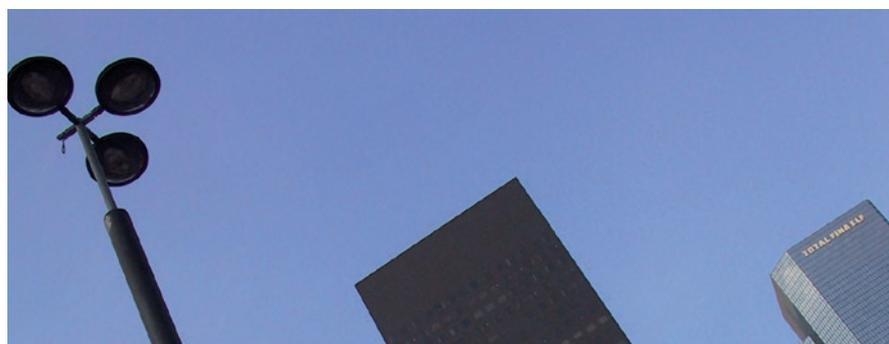
## Evolution du patrimoine

### Investissement

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

### Arbitrage

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



**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

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 an avisant la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année antérieure (avant le **30 novembre 2014** pour l'exercice 2015).

## 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-values 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 fiscale 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.