

# Sélectinvest 1

## Situation au 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<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 2<sup>e</sup> trimestre, près de 30 000 m<sup>2</sup> ont été reloués ou renégociés alors que les libérations ont atteint 25 450 m<sup>2</sup>. Au global, le bilan locatif est positif et le taux d'occupation physique remonte à 85.7% à fin juin grâce notamment à la prise d'effet au 1<sup>er</sup> juin du renouvellement du bail de Total sur City Défense à Courbevoie (92) pour la totalité de la surface (3 451 m<sup>2</sup>).

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin à 83.7%. Ce taux progresse de 2.7 points sous l'effet de la location de l'immeuble Le Vermont à Veolia dont le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet sur 15 187 m<sup>2</sup> (QP 50%).

La conjoncture économique dégradée pèse aujourd'hui pleinement sur la mobilité des entreprises et désormais aussi sur les plus petites d'entre elles. Dans ce contexte, le ralentissement du marché locatif s'est poursuivi au 2<sup>e</sup> trimestre.

Pour votre SCPI, le décrochage de la demande placée est sensible sur le segment des surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup> alors que le volume des renégociations et renouvellements des baux pour un maintien dans les lieux des locataires a continué à progresser : il représente le double de celui des surfaces vacantes relouées.

Certaines transactions du trimestre confirment le bien-fondé de la politique de valorisation engagée depuis quelques années notamment sur Green Square à Bagneux (92), Ile à Boulogne-Billancourt (92) et rue Bergère à Paris 9.

Parmi les négociations pour maintenir les locataires dans les lieux, on relèvera celles avec Axa sur le site de Pessac (33) et Solucom dans la tour Franklin à La Défense (92).

Le stock de locaux vacants s'établit au 30 juin à environ 103 500 m<sup>2</sup>.

Cinq arbitrages ont été réalisés au cours du trimestre, 2 en Région parisienne, les 3 autres en Province. Pour 4 de ces actifs, les arbitrages sont justifiés par leur vacance récurrente et/ou leur obsolescence qui aurait nécessité d'importants travaux de remise en état locatif. Le cinquième actif à usage d'entrepôt à Bussy (77) a été vendu à un utilisateur conjointement à sa libération.

#### Chiffres clés

|                                  | 01/01/2013           | 31/03/2013        | 30/06/2013     |
|----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Capital social (€)               | 382 355 721          | 387 300 375       | 388 488 726    |
| Capitalisation (€)               | 1 586 901 195        | 1 607 423 125     | 1 612 355 170  |
| Nombre de parts                  | 2 499 057            | 2 531 375         | 2 539 142      |
| Nombre d'associés                | 21 511               | 21 682            | 21 908         |
| <b>Données financières</b>       | <b>4T 2012</b>       | <b>1T 2013</b>    | <b>2T 2013</b> |
| Taux d'occupation financier      | 86.2%                | 84.6%             | 83.7%          |
| Loyers encaissés (€)             | 25 903 309           | 22 553 197        | 25 459 400     |
| 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>Au 31/12/2012</b>             |                      |                   |                |
| Variation du prix de part 2012 * | TRI 5 ans **         | TRI 7 ans         | TRI 10 ans     |
| 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 30/06/2013

Capitalisation : ..... 1 612 355 170 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
Taux de distribution sur valeur de marché 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 sur valeur de marché 2012  | 5.01%   |
| 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2013) | 7.95 €  |
| 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/07/2013)  | 7.95 €  |
| - dont produits financiers                      | 0.00 €  |
| - après retenue à la source                     | 7.95 €  |
| - après prélèvement libératoire                 | 7.95 €  |

### Marché des parts

La collecte du trimestre totalisant **13.8 millions d'euros** a été affectée, dans un marché totalement fluide, pour les 2/3 aux contreparties du retrait de 14 047 parts. Le solde soit près de 5 millions d'euros contribue au financement des nouvelles opérations engagées et mentionnées ci-contre. Au 30 juin, la capitalisation de Selectinvest 1 atteint **1.61 milliard d'euros**.

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Souscriptions compensant des retraits      | <b>14 047</b> |
| Nouvelles souscriptions                    | <b>7 767</b>  |
| Parts en attentes de retrait au 30/06/2013 | <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 2<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 3<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             | relogée    |                    |                      |
| 33   | Pessac, Parc du Haut Levêque Bât 24/25<br>21 avenue Léonard De Vinci | BUR  | 100%        | Renégo.             | 2 950      | 01/2013            | 368 750 €            |
| 92   | Bagneux, 80/84 rue des Meuniers                                      | ACT  | 100%        | 5 201               | 973        | 06/2013            | 165 651 €            |
| 69   | Lyon 3, Tour Part Dieu<br>129 rue Servient                           | BUR  | 100%        | Extension<br>104 m² | 425<br>734 | 06/2013            | 59 500 €             |
| 92   | Puteaux, Tour Franklin 21e<br>101 quartier Boieldieu                 | BUR  | 100%        | Renouvel.           | 2 373      | 12/2013            | 820 124 €            |
| 75   | Paris 9, 37 rue Bergère                                              | BUR  | 100%        | 1 319               | 245<br>249 | 09/2013<br>07/2013 | 95 120 €<br>91 748 € |

### Libérations significatives

| Dept | Ville                                                           | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²) |                            | Commentaires                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------|------|-------------|--------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                 |      |             | SCPI         | libérée                    |                                                                                                                          |
| 75   | Paris 17, Maillot 2000,<br>251 boulevard Pereire                | BUR  | 35%         | 1 004        | 648                        | Départ Vivéo 30/06/2013. Rénovation avant recommercialisation.                                                           |
| 78   | Saint Cyr l'Ecole, Fontaine St Martin,<br>rue du Colonel Fabien | COM  | 100%        | 1 073        | 1 073                      | Congé de Lidl pour le 30/06/2013                                                                                         |
| 92   | Montrouge, Sud Affaire,<br>21/23 rue de la Vanne                | BUR  | 66%         | 7 133        | 239<br>149<br>181<br>2 121 | 30/06/2013 CBRE<br>30/09/2013 Ansamble<br>08/12/2013 SCE<br>30/09/2013 Belambra<br>Projet de valorisation du site lancé. |
| 75   | Paris 15, Tour Montparnasse 49°,<br>33 avenue du Maine          | BUR  | 100%        | 1 868        | 1 868                      | Départ Nouveaux Constructeurs<br>30/09/2013. Rénovation avant recommercialisation.                                       |
| 38   | St Quentin Fallavier, Tharabie,<br>rue du Mollaret              | ENT  | 100%        | 7 896        | 7 896                      | Congé de La Poste au 30/09/2013.<br>Maintien jusqu'au 30/09/2014 en cours de négociation.                                |

### Principales surfaces vacantes

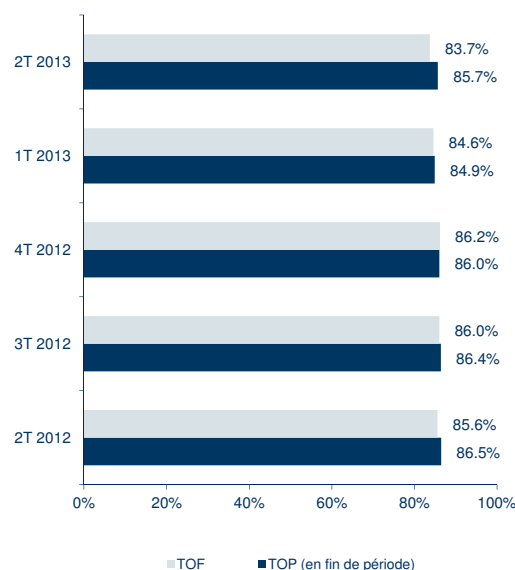
| Dept | Ville                                                          | Type | QP SCPI (%) | Surface (m²) |         | Mesures d'accompagnement Commentaires                                                                       |
|------|----------------------------------------------------------------|------|-------------|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                |      |             | SCPI         | vacante |                                                                                                             |
| 75   | Paris 4, 23 rue Beautreillis                                   | BUR  | 100%        | 2 758        | 2 758   | Rénovation qualitative et mises aux normes validées. Livraison mai 2014.                                    |
| 92   | Bagneux, Le Nautile,<br>113 rue Jean Marin Naudin              | BUR  | 100%        | 10 754       | 4 195   | Arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre neuve attendue sur le secteur.                                   |
| 92   | Bagneux, Green Square,<br>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 2 000 m². |
| 92   | Meudon, 3/8 avenue du Maréchal Juin                            | BUR  | 100%        | 7 433        | 3 712   | Marché atone et très concurrentiel.                                                                         |
| 34   | Montpellier, ZAC du Millénaire,<br>1567 avenue Albert Einstein | BUR  | 100%        | 3 625        | 3 625   | Commercialisation en totalité ou à la division.<br>Plateau témoin en cours de travaux.                      |

### Données principales

|                        | 1T 2013 | 2T 2013 |
|------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m²) | 716 698 | 725 785 |
| Surface vacante (m²)   | 108 050 | 103 548 |
| Nb d'immeubles         | 294     | 294     |

### 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 |
|------|---------------------------------|------|-------------|------------|---------------------------------|----------------------------|
|      |                                 |      |             |            |                                 |                            |
| 34   | Montpellier, Parc du Millénaire | BUR  | 100%        | 8 258      | 14 949 793 €                    | 8.31%                      |
| 60   | Compiègne, Conforama            | COM  | 100%        | 7 568      | 13 250 000 €                    | 6.40%                      |

### Arbitrages

| Dept | Ville                                                                 | Type     | QP SCPI (%) | Surf. (m²) | Prix de cession HD net vendeur | Valeur expertise HD |
|------|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------|------------|--------------------------------|---------------------|
|      |                                                                       |          |             |            |                                |                     |
| 33   | Bruges, Les Bureaux du Lac Bât 6 & 7<br>2 avenue Chavailles           | BUR      | 100         | 1 521      | 897 375 €                      | 1 100 000 €         |
| 77   | Bussy, Gustave Eiffel, 5 avenue Gutenberg                             | ACT      | 100         | 5 049      | 3 500 000 €                    | 4 190 000 €         |
| 31   | Labège, Technoparc Bât 5<br>rue Jean Bart                             | BUR      | 100         | 702        | 585 000 €                      | 750 000 €           |
| 78   | Montigny le Bretonneux, Le Central Gare,<br>1 place Charles De Gaulle | BUR      | 100         | 95         | 120 000 €                      | 84 509 €            |
| 33   | Pessac, rue Henri Le Chatelier - 2 rue Antoine Becquerel              | COM ENTR | 100         | 1 613      | 815 000 €                      | 790 000 €           |

### Informations Assemblée générale

Sur 1<sup>ère</sup> convocation pour l'AGO et l'AGE dont le quorum a atteint près de 52%, toutes les résolutions ont été largement approuvées à plus de 98% des voix présentes ou représentées. Quelques échanges ont permis de préciser la stratégie menée pour rénover et adapter certains immeubles détenus par la SCPI ; ces opérations de restructuration lourdes et certifiées nouvelles normes environnementales peuvent peser temporairement sur les résultats, mais la livraison et prise à bail avant la fin de l'année de la rue La Condamine, rue Bergère à Paris ou Green Avenue à Nanterre sont de nature à améliorer les recettes locatives et taux d'occupation en 2014.

La désignation des membres de votre conseil de surveillance se traduit par la réélection des membres sortants : F. Goubard, F. Ringeval, D. Vanhoutte, P. Hébrard, J.F. Gareton, D. Pontabry, J.J. Rabet, Unofi Patrimoine, ACMN Vie, Financière Etoile, SCI Pérennité Pierre, et l'élection de nouveaux membres : P. Freiermuth, A. Dablin, B. Paillat, PL. Bousquet, JP Lauque, Cardif Assurances vie. C'est le 23 septembre que se tiendra leur prochaine réunion.

### Commentaire

Deux actifs ont été acquis ce trimestre par la SCPI pour un montant de près de 28.2 M€.

Le parc du Millénaire qui développe une surface totale de 42 ha est situé dans la zone d'activité tertiaire la plus dynamique de Montpellier, mitoyen avec le Parc d'Activités Euréka. L'ensemble est facilement accessible avec l'A9, l'aéroport de Montpellier Méditerranée et la future gare TGV. L'acquisition porte sur 3 bâtiments.

Le second actif, sous enseigne CONFORAMA, est situé au sein de la zone commerciale de Compiègne Jaux-Venette accueillant des enseignes nationales (Carrefour, Inter sport, Darty, Kiabi...). L'actif dispose d'un emplacement stratégique et d'une bonne accessibilité routière depuis l'A1.

# 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 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 fiscale 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 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.