

Sélectinvest 1

Situation au 2^e trimestre 2013 - Validité 3^e 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^e trimestre, près de 30 000 m² ont été reloués ou renégociés alors que les libérations ont atteint 25 450 m². 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^{er} juin du renouvellement du bail de Total sur City Défense à Courbevoie (92) pour la totalité de la surface (3 451 m²).

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^{er} juillet sur 15 187 m² (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^e trimestre.

Pour votre SCPI, le décrochage de la demande placée est sensible sur le segment des surfaces de moins de 1 000 m² 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 m².

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
Données financières	4T 2012	1T 2013	2T 2013
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
Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013	
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	
Au 31/12/2012			
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
Agrement 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^{er} 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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2013)	7.95 €
2 ^e 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	14 047
Nouvelles souscriptions	7 767
Parts en attentes de retrait au 30/06/2013	0

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

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) vacante	Surface (m²) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
33	Pessac, Parc du Haut Levêque Bât 24/25 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 129 rue Servient	BUR	100%	Extension 104 m²	425	06/2013	59 500 €
92	Puteaux, Tour Franklin 21e 101 quartier Boieldieu	BUR	100%	Renouvel.	2 373	12/2013	820 124 €
75	Paris 9, 37 rue Bergère	BUR	100%	1 319	245	09/2013	95 120 €
					249	07/2013	91 748 €

Libérations significatives

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

Principales surfaces vacantes

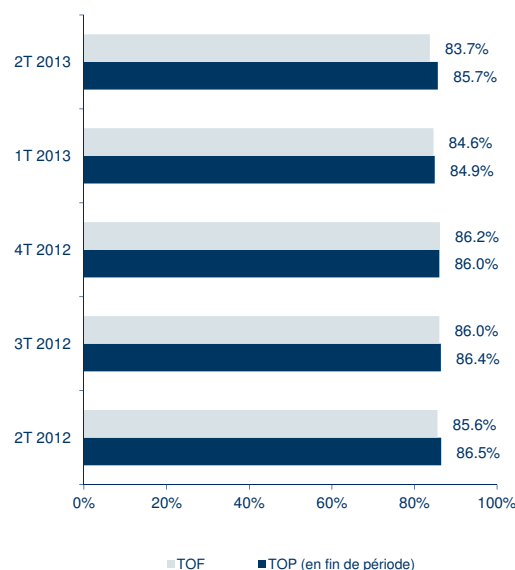
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m²) SCPI	Surface (m²) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
75	Paris 4, 23 rue Beautreillis	BUR	100%	2 758	2 758	Rénovation qualitative et mises aux normes validées. Livraison mai 2014.
92	Bagneux, Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin	BUR	100%	10 754	4 195	Arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre neuve attendue sur le secteur.
92	Bagneux, Green Square, 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, 1567 avenue Albert Einstein	BUR	100%	3 625	3 625	Commercialisation en totalité ou à la division. 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 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 rue Jean Bart	BUR	100	702	585 000 €	750 000 €
78	Montigny le Bretonneux, Le Central Gare, 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^{ère} 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^{er} 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^e à la 17^e année

4 % de la 18^e à la 24^e année

8 % de la 25^e à la 30^e 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.

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.