

Sélectinvest 1

Situation au 1^{er} trimestre 2014 - Validité 2^e 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 premier trimestre, le volume des renégociations et renouvellements des baux pour maintenir dans les lieux les locataires est resté soutenu à plus de 12 000 m². La plus importante signature concerne la RATP à Fontenay-sous-Bois, renouvelée sur ses 7 675 m² à effet du 1^{er} janvier.

Parmi les transactions effectuées, la plus notable concerne encore une fois la RATP qui a pris à bail 3 018 m² sur "Green Square" à Bagneux dont le taux d'occupation est désormais de 83 %. Ainsi, près de 18 000 m² ont été reloués ou renégociés.

Les libérations intervenues s'élèvent à 21 000 m² et contribuent à la hausse du stock vacant qui s'établit à 108 508 m². Celui-ci est également dû à la livraison, fin mars, de l'immeuble "Equinox" à Lyon (69). La SCPI en détient une quote-part de 25 %, soit 2 552 m² vacants en cours de commercialisation.

Fin mars, le taux d'occupation physique s'établit à 85,0 % et le taux d'occupation financier, à 82,9 %.

Deux arbitrages ont été réalisés au cours du trimestre pour un montant total de 4,7 millions d'euros. Il s'agit d'un bâtiment partiellement vacant situé en périphérie de Strasbourg et de lots de copropriété dans un ensemble immobilier à Lyon.

Le niveau d'acompte pour ce trimestre est maintenu à 7,05 euros par part.

Chiffres clés

	31/12/2012	31/12/2013	31/03/2014
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	22 052	22 123
Données financières	3T 2013	4T 2013	1T 2014
Taux d'occupation financier	85,1%	85,5%	82,9%
Loyers encaissés (€)	26 326 556	22 539 981	28 016 890
Revenu distribué / part (€)	7,05	7,05	7,05

Principales valeurs	exercice 2013	01/01/2014
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 quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

Au 31/03/2014

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 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2014)	7,05 €
- dont produits financiers	0,00 €
- après prélèvements sociaux	7,05 €
- après prélèvements sociaux et fiscaux	7,05 €

Marché des parts

L'insuffisance de nouvelles souscriptions de parts, limitées à un volume de capitaux collecté de 4,2 millions d'euros, explique le nombre de parts en attente au 31 mars. Ne représentant toutefois que 4,8 millions d'euros, le nombre de parts en attente ne concerne que 0,3 % du total des parts détenu par 123 associés. De nouvelles actions commerciales devraient pouvoir atténuer cette évolution du marché des parts.

Souscriptions compensant des retraits	6 606
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2014	7 220

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 1^{er} trimestre 2014 - Validité 2^e trimestre 2014

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	relouée		
92	Green Square 80/84 rue des Meuniers Bagneux	ACT	100%	3 018	3 018	12/2013	616 745 €
75	14 rue Ballu Paris 14e	BUR	100%	405	405	01/2014	125 000 €
93	39 rue Anatole France Levallois-Perret	BUR	100%	323	323	02/2014	98 051 €
69	62/64 Cours Albert 1 ^{er} Lyon	BUR	100%	514 Maintien	514 645	04/2014 08/2014	74 700 € 82 694 €
69	Le Plaza Part Dieu 205/207 rue Paul Bert - Angle Villette Lyon	BUR	100%	Renégociation	1 695	08/2014	335 375 €
94	Le Belledonne 44/58 rue Roger Salengro Fontenay Sous Bois	BUR	100%	Renouvelé	7 675	01/2014	1 330 073 €

Données principales

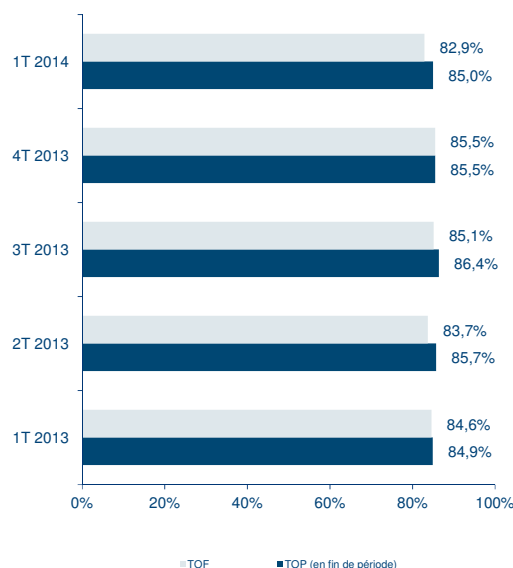
Superficie totale (m ²)	4T 2013 722 905	1T 2014 724 442
Surface vacante (m ²)	104 984	108 508
Nb d'immeubles	291	291

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	86/90 rue du Dome Boulogne-Billancourt	BUR	100%	5 426	967	299 m ² par Cheops Technology 31/03/14 263 m ² par Personnalité 30/04/14 405 m ² par Puma 30/06/14
13	17A/17B av. Robert Schuman Marseille	BUR	100%	9 508	5 479	SNCM congé au 31/07/2014
69	L'Atrium 107/109 bd Vivier Merle Lyon	BUR	20%	3 362	1 036	930 m ² Wordline au 30/06/2014 106 m ² Secomat au 31/05/2014
92	102 à 116 rue Victor Hugo Levallois-Perret	BUR	20%	2 032	578	Congé Astella Pharma au 30/06/2014
75	2 rue Dufrenoy Paris 16e	BUR	1	300	300	S & D Invest au 31/08/2014

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	23 rue Beautreillis Paris 4e	BUR	100%	2 758	2 758	Rénovation qualitative et mises aux normes en cours. Livraison mai 2015.
75	Tour Maine Montparnasse Paris 15e	BUR	100%	1 868	1 868	Départ des Nouveaux Constructeurs en décembre. Lancement des travaux de rénovation, livraison fin 2014.
92	Sud Affaire 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	66%	7 133	5 676	Projet de valorisation du site lancé nécessitant le départ négocié des derniers locataires.
69	Equinox 129 av. Félix Faure Lyon	BUR	100%	2 552	2 552	Immeuble entièrement neuf certification environnementale acquis en VEFA. Livré le 27/03/2014.
75	73/75 rue de la Condamine Paris 17e	BUR	25%	1 189	1 189	Immeuble rénové label BBC. Travaux bailleur terminés, transféré au preneur (DDB) le 13/01/2013 qui réalise actuellement ses aménagements. Prise d'effet du bail DDB 01/04/2014.
	Cap Azur 13 67 rue Chevalier Paul Marseille	BUR	60%	3 769	2 149	Contact en cours pour 300 m ² en étage.

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
13	Marseille, Avenue Robert Schuman	COM	100%	1 981	7 638 742 €	6,27%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
67	Strasbourg, Le Meinau, 11 rue de la Durance	BUR	100%	1 894	1 500 000 €	1 950 000 €
69	Lyon, 99-103 rue de Guerland	BUR	100%	3 217	3 200 000 €	3 100 000 €

Conseil de surveillance

Les prochaines assemblées générales ordinaire et extraordinaire se tiendront le **mardi 24 juin à 15h00** au 173 boulevard Haussmann à Paris 8^{ème}. Les associés seront destinataires des convocations et des pouvoirs accompagnés de la documentation nécessaire dont le rapport de gestion et les comptes de l'exercice 2013. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, puisque l'assemblée à caractère extraordinaire (visant notamment la mise en conformité des statuts avec les nouveaux textes en vigueur applicables en juillet 2014) impose une **participation de 50 % minimum**, il vous est demandé de **retourner pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**. Pour préparer ces assemblées, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2013 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de la séance du 3 mars 2014. Il a ainsi finalisé son rapport et approuvé les résolutions soumises au vote des associés.

Commentaire

Au cours du trimestre, la SCPI a fait l'acquisition d'un actif situé au coeur d'Euro-méditerranée, à proximité du Vieux-Port et du quartier du Panier. L'investissement porte sur un commerce alimentaire en rez-de-chaussée, Carrefour Market, qui s'est engagé pour une durée de 9 ans ferme.

Elle a également cédé le 13 janvier dernier l'immeuble "Le Meinau" à Strasbourg, qui aurait été vacant à plus de 85 % suite au départ du locataire principal en juin 2014. La SCPI a cédé un 2^{ème} actif, détenu en copropriété à Lyon, rue de Guerland. Il s'agit d'une vente sur opportunité intervenue le 31 mars 2014.

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-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 fiscal applicable a/c du 1^{er} 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 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année	4 %	1,60 %
de la 23 ^e à la 30 ^e 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.

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.