

# Sélectinvest 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<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

Après un 1<sup>er</sup> semestre 2013 difficile qui a pesé sur les résultats de Selectinvest 1, l'activité commerciale du 3<sup>e</sup> trimestre est meilleure avec environ 23 000 m<sup>2</sup> reloués ou renégociés et 18 000 m<sup>2</sup> libérés. Le bilan locatif porte le taux d'occupation physique à 86.4%. Le taux d'occupation financier gagne 1.4 point et s'établit à 85.1%.

La signature d'un nouveau bail à Saint-Denis sur 2 700 m<sup>2</sup> et la prise d'effet du bail Veolia au 1<sup>er</sup> juillet dans l'immeuble Le Vermont à Nanterre sont les deux événements locatifs majeurs du trimestre. A noter également la prise à bail des dernières surfaces disponibles de l'immeuble rue Bergère. Les discussions avec les locataires présents dans les locaux de Saint Thibault Les Vignes ont permis de pérenniser une enseigne nationale sur une surface commerciale de 1 144 m<sup>2</sup>.

Parmi les libérations reçues, 2 373 m<sup>2</sup> libérés à Puteaux dans la Tour Franklin et 3 906 m<sup>2</sup> sur 2 baux à Lyon dans la Tour Part-Dieu. Le stock de locaux vacants au 30 septembre diminue de 4 848 m<sup>2</sup> et s'établit à 98 700 m<sup>2</sup>. Certains actifs en cours de travaux de rénovation continuent de peser défavorablement.

Trois arbitrages ont été réalisés au cours du trimestre pour 6.4 M€ :

- Chilly-Mazarin : bâtiments d'activités des années 80 d'environ 4 700 m<sup>2</sup>. Cet ensemble est une copropriété avec 15% de vacance où un programme de travaux important était à prévoir ;
- Nanterre : un plateau de bureaux vacants au sein d'une copropriété dans laquelle de lourds travaux auraient dû être engagés ;
- Saint-Denis : lot de copropriété loué dans un petit immeuble vieillissant dans lequel un précédent lot a déjà été vendu.

La collecte de la SCPI a pour sa part été investie dans deux actifs en indivision avec d'autres SCPI gérées par La Française REM ; ils sont situés dans la première couronne de Paris et représentent un montant total de 59.1 M€.

Le premier est une VEFA située à Pantin (93), à proximité immédiate des Grands Moulins de Pantin. Le bâtiment est loué pour 54% de ses surfaces à BNP Banque. La livraison est prévue pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2015 et bénéficiera de la certification environnementale HQE et du label BBC Effinergie.

Le second, nommé "Le Kappa", est situé au cœur des Docks de Saint-Ouen (93). Il développe 15 800 m<sup>2</sup> et est intégralement loué à Alstom Transports.

Les effets positifs des acquisitions en VEFA et des opérations de restructuration sont indéniables mais prennent parfois plus de temps qu'initialement escompté en raison d'une concurrence plus intense pour la prise à bail de nouveaux locataires et des franchises de loyers que doit consentir la SCPI. Aussi les taux d'occupation voient leur amélioration différée impactant le résultat des comptes prévisionnels actualisés pour cet exercice. Cette prise en compte explique l'ajustement de la distribution prévisionnelle de revenu annuel portée à 30 euros nar nart contre 31.80 nréalablement estimée.

### Chiffres clés

|                             | 01/01/2013           | 30/06/2013        | 30/09/2013     |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Capital social (€)          | 382 355 721          | 388 488 726       | 388 536 003    |
| Capitalisation (€)          | 1 586 901 195        | 1 612 355 170     | 1 612 551 385  |
| Nombre de parts             | 2 499 057            | 2 539 142         | 2 539 451      |
| Nombre d'associés           | 21 511               | 21 908            | 22 007         |
| <b>Données financières</b>  | <b>1T 2013</b>       | <b>2T 2013</b>    | <b>3T 2013</b> |
| Taux d'occupation financier | 84.6%                | 83.7%             | 85.1%          |
| Loyers encaissés (€)        | 22 553 197           | 25 459 400        | 26 326 556     |
| Revenu distribué / part (€) | 7.95                 | 7.95              | 7.05           |
| <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            |                |

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 30/09/2013

Capitalisation : ..... 1 612 551 385 €  
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 statutaire | 459 000 000 €               |
| N° Siren                   | 784 852 261                 |
| Visa AMF                   | SCPI n° 13-27 du 20/09/2013 |
| Société de Gestion         | <b>La Française REM</b>     |
| 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 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 €  |
| 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/10/2013)  | 7.05 €  |
| - dont produits financiers                      | 0.00 €  |
| - après retenue à la source                     | 7.05 €  |
| - après prélèvement libératoire                 | 7.05 €  |

## Marché des parts

Les souscriptions enregistrées ce 3<sup>e</sup> trimestre totalisent **7.2 millions d'euros** dont 7 ont permis la contrepartie au retrait de 11 075 parts assurant la fluidité du marché des parts. Aucune part n'était en attente de retrait au 30 septembre.

|  |               |
|--|---------------|
| Souscriptions compensant des retraits      | <b>11 075</b> |
| Nouvelles souscriptions                    | <b>309</b>    |
| Parts en attentes de retrait au 30/09/2013 | <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 3<sup>e</sup> trimestre 2013 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2013

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

| Dept | Ville  | Type      | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) |          | Date d'effet       | Loyer annuel HT HC |
|------|--|-----------|-------------|---------------------------|----------|--------------------|--------------------|
|      |  |           |             | vacante                   | reloquée |                    |                    |
| 75   | Paris 17 <sup>e</sup> , 73/75 rue La Condamine   | BUR       | 25%         | 1 189                     | 1 189    | 04/2014            | 489 470 €          |
| 92   | Nanterre, Le Carillon, 87 rue des Trois Fontanot | BUR       | 30%         | Reloc.                    | 1 216    | 10/2013            | 427 738 €          |
| 75   | Paris 9 <sup>e</sup> , 37 rue Bergère            | COM       | 100%        | 1 319                     | 581 244  | 08/2013<br>09/2013 | 270 000<br>95 940  |
| 93   | Saint Denis, 2 Bd de la Libération               | ACT / BUR | 100%        | 2 696                     | 2 696    | 07/2013            | 250 000 €          |
| 93   | Saint Denis, Urbaparc, Bât Bogard                | ACT / BUR | 100%        | 1 428                     | 1 428    | 11/2013            | 140 000 €          |

### Libérations significatives

| Dept | Ville  | Type | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) |                  | Commentaires  |
|------|--|------|-------------|---------------------------|------------------|---|
|      |  |      |             | SCPI                      | libérée          |   |
| 92   | Puteaux, Tour Franklin, 100-101 Quartier Boieldieu     | BUR  | 100%        | 2 373                     | 2 373            | Congé de Solucom au 30/11/2013. Maintien en place.  |
| 92   | Montrouge, Sud Affaire, 21/23 rue de la Vanne          | BUR  | 66%         | 7 133                     | 149 410<br>2 121 | 31/12/2013 Ansamble<br>31/01/2014 Daytona<br>28/02/2014 Belambra<br>Projet de valorisation du site lancé. |
| 69   | Lyon 3 <sup>e</sup> , Tour Part Dieu, 129 rue Servient | BUR  | 100%        | 12 438                    | 3 657 249        | Départ ARS 31/10/2013<br>Départ Développement Patrimoine 30/09/2013                                       |
| 67   | Schiltigheim, SXB1, 16 av. de l'Europe                 | BUR  | 50%         | 4 332                     | 1 507            | Départ de Califimmo au 01/01/2014   |
| 94   | Vincennes, 24 à 30 av. du Petit Parc                   | BUR  | 100%        | 10 039                    | 764              | Congé de Aker au 28/02/2014   |

### Principales surfaces vacantes

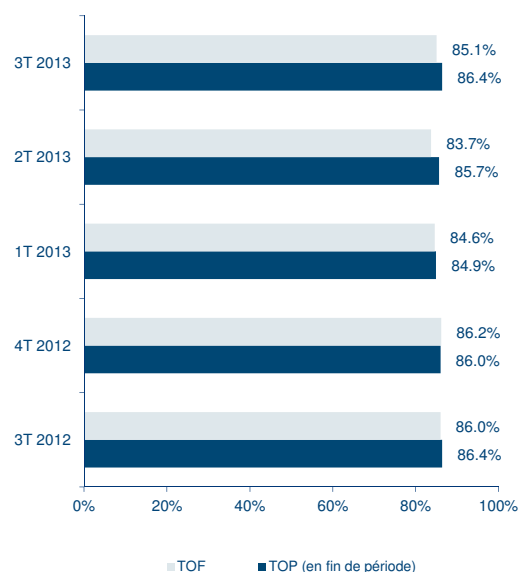
| Dept | Ville   | Type | QP SCPI (%) | Surface (m <sup>2</sup> ) |         | Mesures d'accompagnement Commentaires  |
|------|---|------|-------------|---------------------------|---------|--|
|      |   |      |             | SCPI                      | vacante |  |
| 75   | Paris 4 <sup>e</sup> , 23 rue Beautreillis          | BUR  | 100%        | 2 758                     | 2 758   | Rénovation qualitative et mises aux normes en cours. Livraison mai 2014.   |
| 92   | Bagneux, Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin      | BUR  | 100%        | 10 754                    | 4 195   | Projet d'arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre neuve attendue. Appel d'offre promoteurs lancé.                        |
| 92   | Bagneux, Green Square, 80/84 rue des Meuniers       | ACT  | 100%        | 10 567                    | 4 228   | Les bât A et une partie du B restent à louer. Plusieurs marques d'intérêt dont 2 000 m <sup>2</sup> en cours de signature. |
| 75   | Paris 16 <sup>e</sup> , 51/53 rue des Bellefeuilles | BUR  | 100%        | 1 691                     | 1 691   | Etudes et chiffrages techniques en cours pour rénovation et mise aux normes avant relocation.                              |
| 13   | Marseille, Cap Azur, 67 rue Chevalier Paul          | BUR  | 60%         | 3 769                     | 2 426   | Négociation en cours sur une partie du RDC. Bail en cours de signature pour 235 m <sup>2</sup> .                           |

### Données principales

|                                     | 2T 2013 | 3T 2013 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m <sup>2</sup> ) | 725 785 | 726 327 |
| Surface vacante (m <sup>2</sup> )   | 103 548 | 98 700  |
| Nb d'immeubles                      | 294     | 293     |

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

| Dept | Ville                               | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m <sup>2</sup> ) | Prix d'acquisition acte en main | Rentabilité prévisionnelle |
|------|-------------------------------------|------|-------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 93   | Pantin, ZAC des Moulins de Pantin   | BUR  | 35%         | 5 071                   | 23 520 000 €                    | 6.68%                      |
| 93   | Saint Ouen, La Kappa, ZAC des Docks | BUR  | 40%         | 6 371                   | 35 656 342 €                    | 6.00%                      |

### Arbitrages

| Dept | Ville  | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m <sup>2</sup> ) | Prix de cession HD net vendeur | Valeur expertise HD |
|------|--|------|-------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|
| 92   | Nanterre, Colisée Défense, 50 av. François Arago | BUR  | 100%        | 759                     | 2 050 000 €                    | 1 700 000 €         |
| 78   | Chilly Mazarin, 34 Route de Longjumeau           | ACT  | 100%        | 4 764                   | 3 850 000 €                    | 3 800 000 €         |
| 93   | Saint Denis, 98 rue Gabriel Péri                 | BUR  | 100%        | 281                     | 534 730 €                      | 400 000 €           |

### Informations Assemblée générale

Outre le renouvellement du mandat de président et secrétaire de Messieurs F. Goubard et D. Vanhoutte lors de sa réunion du 23 septembre dernier, votre conseil a pris connaissance des acquisitions réalisées (décrites ci-dessus) et en cours d'engagement ainsi que des restructurations menées sur certains immeubles importants du patrimoine de la SCPI. La présentation des comptes au 30 juin et leur actualisation pour l'exercice 2013 imposent l'ajustement des montants d'acomptes distribués.

### Commentaire

"Le Kappa", situé à Saint-Ouen (93), bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun et autoroutier. Il est inscrit dans un environnement mixte tertiaire en cours de requalification, plébiscité par Alstom qui est implanté dans quatre immeubles sur la zone. "Le Kappa" développe 15 800 m<sup>2</sup> utiles et 334 emplacements de parking en sous-sol. Livré en décembre 2008 par Nexity, l'actif est toujours en garantie décennale. Il est intégralement loué à Alstom Transports avec une durée de 7 ans fermes restant à courir. L'actif est certifié HQE Exploitation / RT 2005 et offre de très bonnes prestations techniques.

**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 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> 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.