

# Sélectinvest 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2014 - Validité 4<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 du 3<sup>e</sup> trimestre, le volume des surfaces relouées ou renégociées a fortement progressé à près de 25 000 m<sup>2</sup>, mais celui des congés est également en augmentation et s'établit à près de 43 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit notamment de la libération de "Velizy Espace" par Mondelez (7 995 m<sup>2</sup>) et d'une partie de "Marseille Schuman" par la SNCM (5 479 m<sup>2</sup>). Ces libérations impactent donc le taux d'occupation physique et financier, qui s'élevaient respectivement à 81,1% et 81,5%, et portent le stock vacant à 131 345 m<sup>2</sup> à fin septembre.

Dans un volume d'activité en progression d'un trimestre sur l'autre avec environ 29 000 m<sup>2</sup> signés, les principales transactions ont concerné :

- la prise à bail du 1<sup>er</sup> étage d'Ile de France à Boulogne à compter de novembre 2014, portant le taux d'occupation de l'immeuble désormais à 92% ;
- la relocation de 584 m<sup>2</sup> dans l'immeuble de la rue du Dôme à Boulogne, à compter du mois d'octobre ;
- la renégociation du bail venant à échéance fin février 2015 de Vinci Construction à Nanterre dans l'immeuble Vectorial, qui permet de conserver son occupant sur 4 343 m<sup>2</sup> moyennant un loyer ajusté au marché et la restitution de 1 010 m<sup>2</sup> ;
- le renouvellement de plusieurs baux importants à Eragny, Bussy Saint-Martin et Bègles.

Deux arbitrages ont été réalisés au cours du trimestre. A Saint-Herblain, l'immeuble "Le Ponant" aurait nécessité d'importants travaux : un accord a été trouvé pour céder notre quote-part à l'autre indivisaire. A Exincourt, c'est Casino qui a acquis l'hypermarché dont il était locataire depuis l'origine et pour lequel un programme de rénovation lourde va être engagé.

### Chiffres clés

	31/12/2013	30/06/2014	30/09/2014
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	22 225	22 282
<b>Données financières</b>	<b>1T 2014</b>	<b>2T 2014</b>	<b>3T 2014</b>
Taux d'occupation financier	82,9%	82,2%	81,5%
Loyers encaissés (€)	28 016 890	23 700 622	24 664 870
Revenu distribué / part (€)	7,05	7,05	7,41
<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 quinquennat l'impact des frais et de la crise a néanmoins permis un résultat positif supérieur à l'inflation.

### Information Conseil de surveillance

Lors de la réunion du 22 septembre dernier, votre Conseil a fait un point sur les opérations de restructuration immobilière en cours à Montrouge et à Nanterre, et sur les conditions toujours très tendues de prise à bail par les locataires (valeur locative en baisse, franchise et travaux d'accompagnement). Ces éléments conduisent à un taux d'occupation en baisse autour de 83 %. En conséquence, les comptes au 30 juin et les prévisions de l'année 2014 montrent un tassement du résultat distribuable. Toutefois, le niveau de la distribution de 2014 devrait pouvoir être maintenu à **28,56 euros par part** conformément aux projections d'origine. En effet, la cession opportune des locaux d'Exincourt près de Sochaux permet une plus-value après impôt significative, dont une partie peut être distribuée dès ce trimestre, majorant exceptionnellement l'acompte à **7,41 euros par part contre 7,05 versés au deuxième trimestre**. Au 4<sup>e</sup> trimestre, l'acompte reviendra à son niveau du 2<sup>e</sup> trimestre (7,05 euros par part). D'autre part, l'analyse du marché des parts incite à la dotation possible du fonds de remboursement permettant ainsi le remboursement de leurs parts aux associés contraints par l'urgence. En accord avec votre Conseil, la valeur de remboursement (toujours inférieure à celle de retrait) pourra être déterminée et arrêtée lors de la prochaine réunion du 15 décembre, et le fonds de remboursement sera dès lors mise en oeuvre.



## Au 30/09/2014

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° 14-19 du 08/08/2014
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 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 31/10/2014)	7,41 €
- dont plus value	1,38 €
- dont produits financiers	-
- après prélèvements sociaux	7,41 €
- après prélèvements sociaux et fiscaux	7,41 €

## Marché des parts

Le rythme des souscriptions s'est ralenti à **3,7 millions d'euros**. Ce volume demeure insuffisant pour assurer la contrepartie au montant stable de retraits trimestriels de l'ordre de 6 millions d'euros par trimestre. Aussi, les retraits de parts en attente (représentant 0,7 % du total des parts) subissent un délai de traitement voisin de quatre mois peu significatif, et acceptable pour ce type d'épargne immobilière de long terme au rendement annuel net de charges de 4,5 %.

Souscriptions compensant des retraits	5 901
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 30/09/2014	17 152

**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 2014 - Validité 4<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> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
				vacante	reloquée		
92	86-90 rue du Dome Boulogne Billancourt Urbaparc - Bât. G	BUR	100%	584	584	10/2014	172 783 €
93	2 à 8 Blv de la Libération Saint Denis Iléo	BUR	100%	274	274	08/2014	27 400 €
92	27/33 Quai A. Le Gallo Boulogne Le Ticleni	BUR	28%	338	338	11/2014	134 957 €
59	50/52 rue de Ticleni Villeneuve d'Ascq	BUR	100%	Extension de : 287		09/2014	540 922 € (nouveau loyer)
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	20%	Renégociation / Renouvellement 5 363 / 4 343		01/2014 02/2015	1 225 600 € 838 553 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Commentaires
				SCPI	libérée	
92	Le Vectorial 45/61 av Jules Quentin Nanterre	BUR	20%	5 364	5 364	Renégociation signée pour maintien en place sur bât V1 et V2 et libération du bât V3 au 26/02/2015.
93	Urbaparc - Bât. A1 2 à 8 Blv de la Libération Saint-Denis	ACT	100%	1 592	1 196	Congé de Gander & White Shipping pour le 14/03/2015
6	369/371 Promenade des Anglais Nice	BUR	100%	5 262	728	Congé de GIE Méditerranée pour le 14/01/2015.

### Principales surfaces vacantes

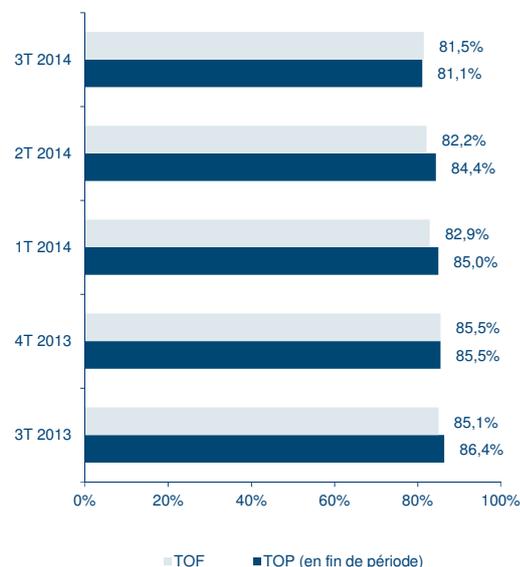
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
75	23 rue Beautreillis Paris 4e	BUR	100%	2 758	2 758	Rénovation qualitative et mises aux normes en cours. Livraison mai 2015. Négociation engagée sur 1 740 m <sup>2</sup> .
92	Sud Affaires 21/23 rue de la Vanne Montrouge	BUR	66%	7 133	7 133	VEFA signée le 03/10/2014.
78	13 av. Morane Saulnier Vélizy Villacoublay	BUR	100%	7 995	7 995	Départ de Mondelez fin août. Restructuration étudiée et chiffrée. Lancement uniquement si sortie locative trouvée.
92	Le Nautile, 113 rue Jean Marin Naudin Bagneux	BUR	100%	10 754	4 195	Processus d'arbitrage du site en cours: réponses à l'appel d'offres à l'étude.
75	Tour Montparnasse 49 <sup>e</sup> étage 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 de la tour.
69	Equinox 129 Av Félix Faure Lyon	BUR	100%	2 552	2 552	VEFA livrée fin 03/2014. Négociation engagée sur 1 225 m <sup>2</sup> effet 04/2015. Autre prospect sur 2 plateaux.

### Données principales

	2T 2014	3T 2014
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	724 111	695 569
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	113 180	131 345
Nb d'immeubles	291	289

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissement

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
92	Nanterre, Le Vermont, rue des 3 Fontanot	BUR	50%	1 844	11 460 200 €	5,68%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
44	Saint-Herblain, Le Ponant, 3 place Magellan	BUR	50%	1 605	1 750 000 €	1 735 000 €
92	Nanterre, Le Vermont, 119-125 rue des 3 Fontanot	Terrain	50%	NS	675 381 €	NS
25	Exincourt, rue d'Audincourt	COM	100%	27 013*	14 031 805 €	19 000 000 €

\*Dont 16 275 m<sup>2</sup> de surface de vente

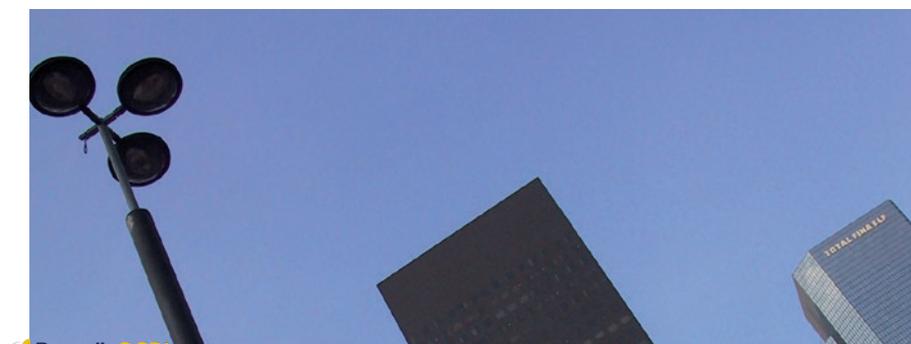
### Commentaire Investissement

En plein quartier tertiaire de Nanterre Préfecture, "Le Vermont" bénéficie d'une bonne desserte via le RER A ou le boulevard circulaire. Cette opération de valorisation consiste à créer une extension au bâtiment acquis par La Française REM en 2006 et restructuré en 2013, dans l'optique de valoriser le foncier disponible. Cet actif, dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2016, bénéficie de la RT 2012 et sera labellisé HQE.

RT : réglementation thermique  
HQE : qualité environnementale

**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 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-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 régime fiscal 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 corres-

pond 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 en principe 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 IBAN, 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 du dernier document permettant de valider la demande de retrait. Les demandes inscrites sur le registre seront traitées par ordre chronologique.

### 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 cessionnaire).

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 la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information, 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.

Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

## 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.