

# Sélectinvest 1

Situation au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## 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

Une nette reprise de l'activité locative s'est fait sentir sur le patrimoine de Sélectinvest 1 au cours du premier trimestre. En Ile de France, Iléo à Boulogne avait déjà été évoqué en fin d'année et de nouvelles négociations sont en cours.

En régions, d'importantes transactions sont intervenues en ce début d'année, notamment à Bordeaux avec la location de 2 571 m<sup>2</sup>, à la Chapelle sur Erdre dans la banlieue nantaise avec 1 576 m<sup>2</sup> (67 % SV1) et à Schiltigheim, proche de Strasbourg, avec 534 m<sup>2</sup> (50 % SV1).

11 141 m<sup>2</sup> ont ainsi été reloués depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 portant le taux d'occupation financier de la SCPI à près de 87 %.

Au niveau des expertises à la fin de l'exercice 2011, l'évolution de la valeur du patrimoine ressort à + 1.54 % à périmètre constant, avec pour effet une quasi stabilité de la valeur de réalisation (+ 0.12 %). Ce différentiel résulte de l'utilisation d'une quote-part des réserves dans les distributions 2011, ainsi que de l'immobilisation de certains travaux de restructuration dont le montant n'a pas encore ou pleinement été répercutée dans la valorisation des immeubles concernés.

A la suite des ordonnances d'avril et juillet 2009 enjoignant de communiquer à l'APPSCPI les feuilles de présence de différentes AG, votre société de gestion, la SCPI, avec d'autres sociétés de gestion et SCPI, avaient saisi le TGI de Pontoise, pour faire trancher la question du droit de l'APPSCPI à solliciter la communication des feuilles de présence comprenant des informations personnelles relatives aux associés.

Les ordonnances de 2009 ayant été confirmées par arrêts du 19 mars 2010, nous nous étions désistés de cette procédure.

Par jugement du 16 mars 2012, le TGI de Pontoise a pris acte de nos désistements et a ordonné la publication du communiqué figurant en dernière page du présent bulletin.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/12/2011	31/03/2012
Capital social (€)	344 973 537	365 178 105	369 305 433
Capitalisation (€)	1 431 752 915	1 515 608 475	1 532 738 235
Nombre de parts	2 254 729	2 386 785	2 413 761
Nombre d'associés	19 704	20 286	20 462
<b>Données financières</b>	<b>3T 2011</b>	<b>4T 2011</b>	<b>1T 2012</b>
Taux d'occupation financier	85.1%	87.4%	88.6%
Loyers encaissés (€)	23 669 910	22 123 281	24 820 140
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.95	7.95
<b>Principales valeurs</b>	<b>exercice 2011</b>	<b>01/01/2012</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 (€/part)	573.94	574.61	
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31	

Au 31/03/2012

Capitalisation : ..... 1 532 738 235 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
Rendement prévisionnel 2012 : ..... 5,0 %

### 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°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 2011	31.80 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 30/04/2012)	7.95 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	7.95 €
- après prélèvement libératoire	7.94 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> trimestre 2012	7.95 €
Rendement 2011	5.01%
Prévisionnel 2012	5.0%

### Marché des parts

La collecte du 1<sup>er</sup> trimestre atteint **21,1 millions d'euros** dont plus des 3/4 sont consacrés au financement de nouveaux investissements dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.

Le solde soit près de 4 millions d'euros a assuré la fluidité du marché et la contrepartie aux retraits de parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Au 31 mars aucune part n'était en attente de retrait.

Souscriptions compensant des retraits	<b>6 290</b>
Nouvelles souscriptions	<b>26 976</b>
Parts en attentes de retrait au 31/03/2012	<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-am.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<sup>er</sup> trimestre 2012 - Validité 2<sup>e</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Surface (m <sup>2</sup> ) relouée	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Boulogne-Billancourt, quai Alphonse Le Gallo, Iléo	BUR	28	4 981	1 415	01/01/2012	602 958 €
92	Levallois-Perret, Anatole France	BUR	100	Reloc.	195	16/03/2012	63 360 €
33	Bordeaux, 42/44 rue Général de Larminat	BUR	100	Reloc.	2 571	01/03/2012	368 313 €
44	La Chapelle sur Erdre, Le Parc des Impressionnistes	BUR	67	3 961	1 576	01/01/2012	196 896 €
67	Schiltigheim, Immeuble SXB1	BUR	50	Reloc.	534	15/03/2012	76 641 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) libérée	Mesures d'accompagnement Commentaires
33	Bordeaux, 42/44 rue Général de Larminat	BUR	100	3 990	3 990	2 571m <sup>2</sup> loués à la MNT
34	Montpellier, Zac du Millénaire	BUR	100	3 672	1 866	365m <sup>2</sup> loués à deux nouveaux locataires
75	Paris 8, 24 avenue Hoche	BUR	100	1 467	244	Reloué à Bouygues
92	Boulogne-Billancourt, 86-90 rue du Dôme	BUR	100	5 426	545	Nouvelle acquisition - contact pour le lot de 197 m <sup>2</sup>

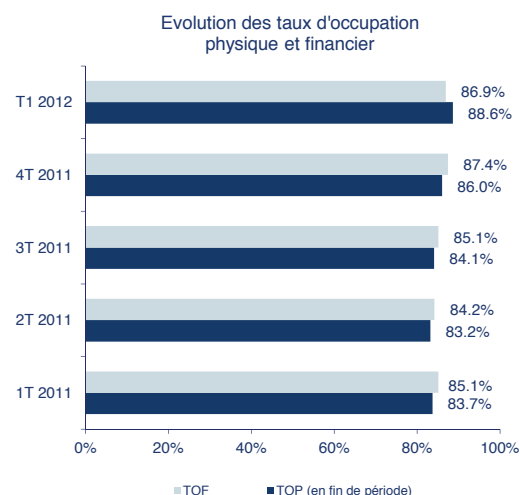
### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m <sup>2</sup> ) SCPI	Surface (m <sup>2</sup> ) vacante	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Boulogne-Billancourt, quai Alphonse Le Gallo, Iléo	BUR	28	4 990	2 151	Signature en cours sur la totalité d'un plateau - autres contacts
75	Paris 17, 73/75 rue la Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration BBC (BREAM). PC en cours d'instruction. Démarrage des travaux prévus T3 2012. Livraison prévue été 2013.
92	Meudon, 3/8 avenue du Maréchal Juin	BUR	100	7 433	3 712	Travaux terminés - En cours de commercialisation
92	Bagneux, Green Square	BUR	100	10 567	6 241	négociation en cours pour 800 m <sup>2</sup> (bât B). Une candidature pour 1 000 m <sup>2</sup> (bât A) avec un locataire du site dans le cadre d'une extension de surface
44	La Chapelle sur Erdre, Parc des Impressionnistes	BUR	67	1 575	810	Commercialisation de cet ensemble immobilier progresse (loués : un bâtiment à GFI, un plateau à Almaco, un lot à APX) - Autres contacts en cours
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100	12 438	2 104	Négociation engagée pour 1 plateau soit 1 115 m <sup>2</sup>

### Données principales

	4T 2011	1T 2012
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	717 839	717 722
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	100 417	94 235
Nb d'immeubles	295	295

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Arbitrages

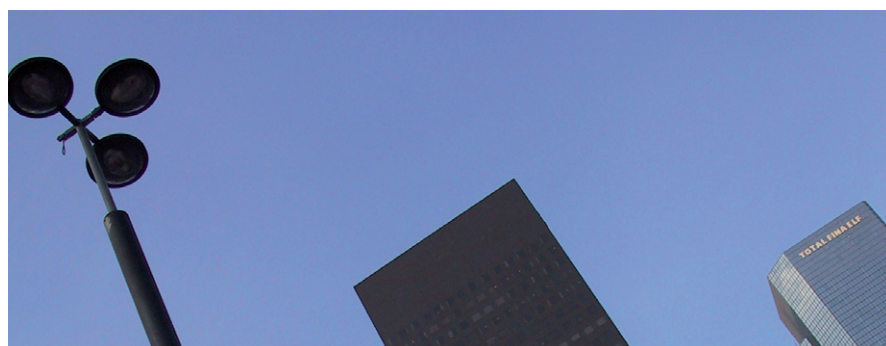
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

### Informations Conseil de surveillance

A une très large majorité (95 %), il a été refusé la transformation de la SCPI en OPC, le 27 janvier dernier.

La prochaine AG se tiendra le **26 juin à 15h30** au 173 bd Haussmann à Paris 8<sup>e</sup>. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes de l'exercice 2011. Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Pour préparer l'assemblée générale, lors de sa séance du 15 mars dernier, les divers éléments comptables et patrimoniaux de l'exercice 2011 ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance qui a finalisé son rapport et approuvé les résolutions qui seront soumises aux associés.



**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-am.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

Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012

**« Communiqué judiciaire en exécution du jugement du tribunal de grande instance de Pontoise en date du 16 mars 2012 :**

Par huit ordonnances prononcées les 8 avril, 8 et 9 juillet 2009, le juge des référés du tribunal de grande instance de Paris a condamné les sociétés CILOGER, Franklin Gérance, UFG Real Estate Managers et 7 sociétés civiles de placement immobilier dont elles assurent la gestion, pour avoir refusé de communiquer les feuilles de présence des associés comportant leurs coordonnées personnelles à l'Association de défense des Porteurs de Parts de Sociétés Civiles Immobilières, dite APPSCPI, qui avait formé cette demande en sa qualité d'associé des SCPI. Les ordonnances de référés ont rappelé que l'article du R214-137 du code monétaire et financier, qui a pour objet d'améliorer l'information des associés de société civile immobilière, est une disposition législative spéciale qui déroge à l'article 9 du code civil relatif à la protection de la vie privée. Elles ont condamné les sociétés civiles de placement immobilier à communiquer les feuilles de présence des associés à l'APPSCPI dans les 8 jours suivant la signification de la décision, obligation assortie d'une astreinte.

Aux termes de cet article du code monétaire et financier : *« Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion, de direction et d'administration de la société ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».*

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## Acomptes

Le versement intervient trimestriellement, semestriellement, ou annuellement selon la nature des 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, portés à 13,5 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 24 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2012, soit au total 37,5 %.

Les associés qui souhaiteraient opter pour ce prélèvement ou annuler cette option peuvent dès maintenant en informer la société de gestion ; cette modification sera prise en compte pour le prochain versement.

## 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

32,5 % (19 % + 13,5 %\* 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

\* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1<sup>er</sup> juillet 2012

## 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) mesure le rapport entre les loyers effectivement facturés et le total des loyers facturables au cours de la période.
- soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) représente à un instant "T" (ici chaque fin de trimestre) le rapport entre les surfaces louées par rapport à la superficie totale du patrimoine.

## Rendement

Le rendement correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est net de toutes charges et le prix de souscription d'une part au 1<sup>er</sup> janvier (frais compris).

Le **rendement prévisionnel** correspond au rapport entre le dividende prévisionnel (résultant de l'établissement en fin d'année n du budget de compte d'exploitation de l'année n+1 calculé à partir de données connues pour l'exercice n+1 et complété par les estimations des postes de recettes et de dépenses) qui sera versé au cours de l'année et le prix de souscription de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée.

## 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 AM), 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 (notamment Epargne Foncière et les SCPI d'habitation), 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-am.com](http://www.lafrancaise-am.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

Le risque en capital : la valorisation des actifs immobiliers détenus est soumise à l'évolution des marchés immobiliers. Ceux-ci connaissent des variations cycliques liées à la conjoncture économique générale. Les SCPI ne peuvent donc offrir aucune garantie en capital.

Le risque lié à la liquidité : les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de part.

## Gestion des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française AM 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 AM se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.