

Sélectinvest 1

Situation au 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e 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

Au cours du 3^e trimestre, 13 300 m² ont été reloués alors que les libérations ont atteint 14 400m². Au global, le bilan locatif se traduit par un effritement du taux d'occupation physique à 86.4%. Le taux d'occupation financier se maintient à 86.0%.

Le trimestre a été marqué par :

- la livraison mi-août de l'immeuble de bureaux Cap Azur à Marseille dans le quartier Euroméditerranée, dont votre SCPI détient 60% et qui représente 3 769 m² (QP) dont 694 m² (totalité du 4^{ème} étage) sont loués et 3 075 m² en cours de commercialisation,
- la signature du bail de Reed Midem sur 1 635 m² (28%) dans l'immeuble Iléo, quai le Gallo à Boulogne-Billancourt, pour une prise d'effet en janvier 2013 et une période ferme de 7 ans.

Les locaux vacants représentent ainsi au 30 septembre un peu plus de 98 000 m² dont 30% de la valeur locative potentielle est représentée par 5 opérations en cours de commercialisation : Green Square à Bagneux (une signature ce trimestre sur 869 m²), Iléo à Boulogne (le bail annoncé a été signé), Cap Azur à Marseille (voir ci-dessus), le 3-8 avenue du Maréchal Juin à Meudon et le centre commercial Périval à Fontenay sous Bois (2 baux signés ce trimestre).

Par ailleurs, l'encaissement des loyers sur le patrimoine de Selectinvest 1 n'appelle aucune remarque particulière et le niveau des impayés se maintient ainsi à un niveau habituel et faible.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/06/2012	30/09/2012
Capital social (€)	365 178 105	372 892 824	376 682 328
Capitalisation (€)	1 515 608 475	1 547 627 080	1 563 354 760
Nombre de parts	2 386 785	2 437 208	2 461 976
Nombre d'associés	20 286	20 819	21 123
Données financières	1T 2012	2T 2012	3T 2012
Taux d'occupation financier	88.6%	85.6%	86.0%
Loyers encaissés (€)	24 820 140	22 903 846	24 047 852
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.95	7.95
Principales valeurs	exercice 2011	01/01/2012	
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 30/09/2012

Capitalisation : 1 563 354 760 €
Prix de souscription : 635 €
Taux de distribution 2011 : 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° 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^{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 2011	31.80 €
Taux de distribution 2011	5.01%
1 ^{er} trimestre (versé le 30/04/2012)	7.95 €
2 ^e trimestre (versé le 31/07/2012)	7.95 €
3 ^e trimestre (versé le 31/10/2012)	7.95 €
- dont produits financiers	0.27 €
- après retenue à la source	7.91 €
- après prélèvement libératoire	7.85 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2012	7.95 €

Marché des parts

Dans le prolongement de la période précédente, la collecte du trimestre s'est maintenue à un niveau élevé de **20 millions d'euros** dont les 3/4 sont affectés au financement de nouvelles acquisitions réalisées dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.

Pour les associés souhaitant se retirer, la fluidité du marché des parts a assuré les contreparties au retrait des 6 750 parts, dont le nombre demeure stable.

Souscriptions compensant des retraits	6 750
Nouvelles souscriptions	24 768
Parts en attentes de retrait au 30/09/2012	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-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 3^e trimestre 2012 - Validité 4^e trimestre 2012

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	Bagneux, rue des Meuniers, Green Square	BUR	100		869		09/2012	215 144 €
92	Boulogne, quai Le Gallo, Ileo	BUR	28		1 635		01/2013	698 948 €
92	Levallois, 39 rue A. France	BUR	100		223		09/2012	84 001 €
75	Paris 18, 78/78bis rue Championnet	BUR	100	extension	1 138		04/2012	309 455 €
69	Lyon 3, boulevard Vivier Merle	BUR	20	Maintien	930		12/2012	243 792 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	libérée		
75	Paris 17, 251 boulevard Pereire	BUR	35	1 004	648	Départ Vivéo au 31/12/2012	
94	Fontenay sous Bois, 229 rue de la Fontaine	BUR	100	2 875	943	Départ PO au 31/12/2012	
34	Montpellier, Zac du Millénaire 1	BUR	100	3 672	1 806	Départ KPMG au 31/12/2012	
34	Montpellier, Zac du Millénaire Bât 5	BUR	100	1 543	516	Départ Rompétrol au 31/12/2012	
59	Lille, Centre République	BUR	100	2 139	738	Départ Pro Jsutitia Huissiers au 28/02/2013	

Principales surfaces vacantes

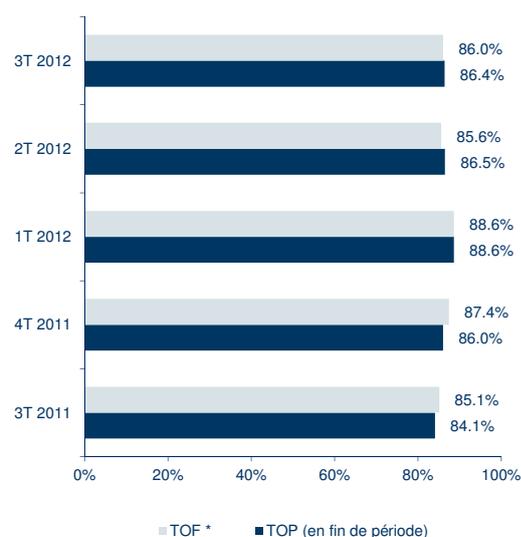
Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)	SCPI	vacante		
92	Bagneux, rue des Meuniers, Green Square	BUR	100	10 567	5 201	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Marques d'intérêt et relance de la commercialisation.	
92	Boulogne, quai Le Gallo, Ileo	BUR	28	4 971	2 860	Le solde de l'immeuble fait l'objet de plusieurs marques d'intérêt.	
75	Paris 4, 23 rue Beautrellis	BUR	100	2 758	2 758	Départ du ministère des Finances en juillet. Projet de valorisation à l'étude.	
92	Bagneux, Le Nautille	BUR	100	10 754	4 195	Projet de valorisation en cours d'étude. Contacts avec l'aménageur et le locataire en place NEOPOST.	
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	60	3 769	3 075	Immeuble livré en août. Totalité du 4 ^{ème} étage précommercialisée. Quelques marques d'intérêt	
92	Meudon, 3/8 av. du Maréchal Juin	BUR	100	7 433	3 712	Commercialisation en cours	

Données principales

	2T 2012	3T 2012
Superficie totale (m ²)	717 722	721 258
Surface vacante (m ²)	97 154	98 241
Nb d'immeubles	295	296

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 les nouvelles normes de la profession imposent dans le calcul du TOF la prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement (franchises...)

Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement 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

La réunion de votre conseil de surveillance du 19 septembre dernier a permis de valider les prévisions actualisées de l'année 2012 et de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement.

Le maintien de l'acompte trimestriel versé de 7.95 euros par part est donc confirmé totalisant ainsi la distribution annuelle à **31.80 euros**, soit un taux de distribution de 5%.



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

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 15,5 % depuis le 1^{er} juillet 2012, 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^{er} janvier 2012, soit au total 39,5 %.

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-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} 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^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

* Ce taux sera porté à 15,5 % a/c du 1^{er} 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) 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

Le taux de distribution correspond au rapport entre le dividende annuel versé qui est brut et le prix de souscription d'une part au 1^{er} janvier (frais compris).

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.

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.