

Sélectinvest 1

Situation au 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} 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.

Au cours du 4^e trimestre, 15 700 m² ont été reloués alors que les libérations ont atteint 16 400 m². Au global, le bilan locatif est encore légèrement négatif et le taux d'occupation physique termine l'année à 86.0%. Le taux d'occupation financier remonte à 86.2%.

Le trimestre a été marqué par la livraison début décembre de l'immeuble K dans le Parc Tertiaire de Château Blanc à Wasquehal (59) et qui représente 1 048 m² de bureaux en cours de commercialisation.

L'activité locative a largement été consacrée au maintien dans les lieux de plusieurs locataires dont la SNCM sur 5 479 m² à Marseille (jusqu'en août 2014).

Le stock de locaux vacants s'établit ainsi au 31 décembre à près de 100 000 m² avec peu d'évolution sur les principaux sujets locatifs à l'exception notable de l'immeuble de bureaux et commerces de la rue Bergère à Paris 9^{ème} qui fait l'objet de plusieurs négociations avancées pour la totalité des surfaces. Rappelons que le bail de Reed Midem sur Ileo à Boulogne prend effet au 1^{er} janvier 2013 (1 635 m² et 700 K€ de loyer annuel en QP).

Le seul arbitrage du trimestre concerne un immeuble construit au début des années 80, situé aux Ullis (91), à usage de bureaux et activités partiellement vacant.

A l'instar de 2012, la SCPI maintiendra son niveau de surinvestissement au cours de l'exercice 2013 afin de bénéficier au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération faible de la trésorerie.

La collecte nouvelle et les arbitrages à venir seront destinés au financement des travaux de restructuration et des acquisitions en VEFA effectuées en 2011 et 2012 ; mais aussi à se positionner sur de nouveaux actifs.

A noter que 3 opérations en VEFA seront livrées au cours de l'exercice. Elles viendront soutenir les produits locatifs dès 2013 et bénéficieront à la SCPI en année pleine sur l'exercice 2014.

Ainsi, les résultats trimestriels de Sélectinvest 1 sont attendus en progression à compter du 2nd semestre 2013. Le niveau de distribution envisagée est équivalent à 2012, soit 31.80 € et les réserves de fonds seront donc à nouveau sollicitées.

Enfin, et compte tenu de l'affaiblissement des réserves, Sélectinvest 1 pourrait procéder à un ou plusieurs arbitrages dégageant de la plus value distribuable.

Chiffres clés

	01/01/2012	30/09/2012	31/12/2012
Capital social (€)	365 178 105	376 682 328	382 355 721
Capitalisation (€)	1 515 608 475	1 563 354 760	1 586 901 195
Nombre de parts	2 386 785	2 461 976	2 499 057
Nombre d'associés	20 286	21 123	21 511
Données financières	2T 2012	3T 2012	4T 2012
Taux d'occupation financier	85.6%	86.0%	86.2%
Loyers encaissés (€)	22 903 846	24 047 852	25 903 309
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.95	7.95
Principales valeurs	exercice 2012	01/01/2013	
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)	574.61	nd	
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31	

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 31/12/2012

Capitalisation : 1 586 901 195 €
Prix de souscription : 635 €
Taux de distribution 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° 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 2012	31.80 €
Taux de distribution 2012	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 €
4 ^e trimestre (versé le 31/01/2013)	7.95 €
- dont quote part plus value	0.54 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	7.95 €
- après prélèvement libératoire	7.94 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2013	7.95 €

Marché des parts

Au 4^e trimestre 2012, le volume de la collecte de capitaux s'est intensifié avec **32.6 millions d'euros** de souscriptions recueillies (contre 20 millions sur la période précédente).

A hauteur de quelques 9 millions d'euros ces souscriptions ont assuré la contrepartie au retrait de 14 290 parts, et aucune part n'était en attente de retrait au 31 décembre 2012, date à laquelle la capitalisation de Sélectinvest 1 atteint **1.58 milliard d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	14 290
Nouvelles souscriptions	37 081
Parts en attentes de retrait au 31/12/2012	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 4^e trimestre 2012 - Validité 1^{er} trimestre 2013

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			
91	Bièvres, 10 route de Gisy, parc Burospace	BUR	100	Renégo	2 148	10/2012	236 390 €	
92	Boulogne-Billancourt, rue des Peupliers	BUR	100	287	287	11/2012	76 550 €	
92	Levallois, 39 rue A. France	BUR	100	extension +228 m ²	913	11/2012	307 129 €	
78	Saint Germain En Layes, 25-27 bd de la Paix, Parc du Bel Air	BUR	100	Renouv	1 243	01/2013	204 716 €	
13	Marseille, av. R. Shumann	BUR	100	Maintien	5 479	08/2013	300 694 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	libérée	
34	Montpellier, Zac du Millénaire Bât 5	BUR	100	1 543	516	Départ Rompétrol 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
92	Courbevois, 16-40 rue H. Regnault	BUR	40	3 451	3 451	Congé TOTAL au 31/05/2013. Nouveau bail à compter de 06/2013
75	Paris 8, 4 av. Hoche	BUR	100	420	420	Départ de Novafinance au 31/05/2013

Principales surfaces vacantes

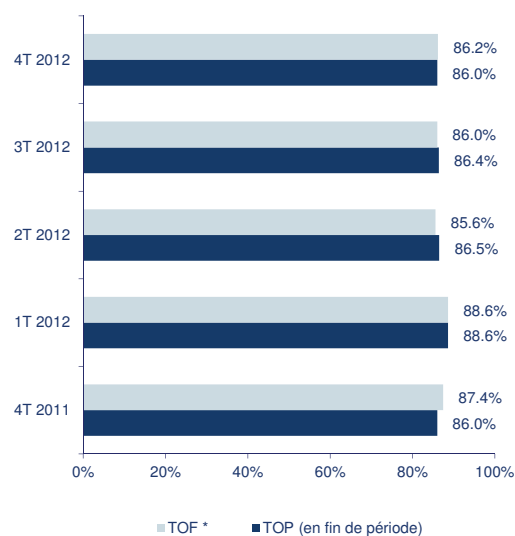
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
				SCPI	vacante	
92	Bagneux, rue des Meuniers, Green Square	BUR	100	10 567	5 201	La totalité du bât A et une partie du B restent à louer. Plusieurs marques d'intérêt et relance de la commercialisation.
75	Paris 4, 23 rue Beautrellis	BUR	100	2 758	2 758	Départ du ministère des Finances en juillet. Projet de valorisation à l'étude.
92	Bagneux, Le Nautile	BUR	100	10 754	4 195	Projet d'arbitrage à l'étude compte tenu de l'offre neuve attendue sur le secteur.
13	Marseille, rue Chevalier Paul, Cap Azur	BUR	60	3 769	3 075	Immeuble livré en août. En cours de commercialisation à la division.
75	Paris 9, 37 rue Bergère	BUR	100	1 613	1 591	Livraison 1T 2013. Plusieurs négociations en cours pour la totalité.

Données principales

	3T 2012	4T 2012
Superficie totale (m ²)	721 258	716 679
Surface vacante (m ²)	98 241	99 981
Nb d'immeubles	296	294

Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



* à compter du 1^{er} juillet 2012 le TOF est calculé selon les nouvelles normes de la profession (prise en compte des éventuelles mesures d'accompagnement)

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
31	Labège, rue de Sienna, Vieux Campeur	BUR	100	2 200	4 380 000 €	8.29%

Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
31	Labège, rue de Sienna	BUR	100	2 122	1 550 000 €	1 500 000 €
91	Les Ulis, 4 av. des Andes	ACT	100	3 558	2 575 000 €	2 380 000 €

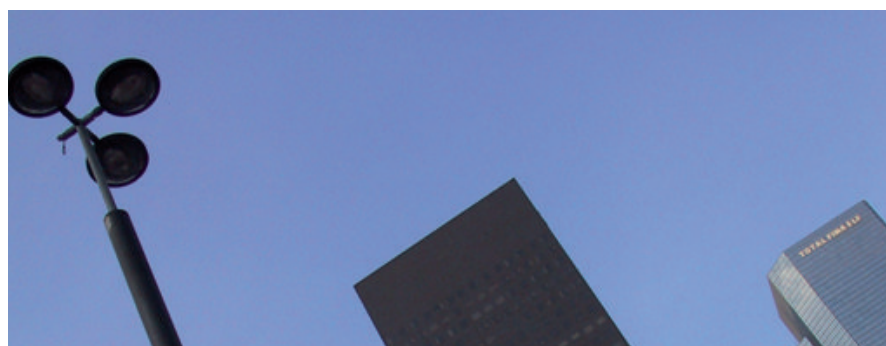
Informations Conseil de surveillance

La réunion de votre conseil de surveillance du 17 décembre dernier a permis de faire le point sur les ressources nouvelles collectées affectées aux projets retenus pour investissement et de présenter les comptes prévisionnels de l'exercice 2013; ceux-ci font ressortir un résultat permettant le maintien du niveau de la distribution annuelle et donc celui de l'acompte trimestriel versé de 7.95 euros par part ; de même les expertises du patrimoine conduisent à la quasi stabilité des valeurs et donc à un prix de part restant fixé à 635 euros.

Les mandats de tous les membres de votre conseil de surveillance arrivent à leur terme. Les associés souhaitant faire acte de candidature peuvent adresser leur lettre, accompagnée de leur curriculum vitae avant la date du **8 mars 2013** à la société de gestion: La Française REM, 173 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Commentaire

Deux actifs ont été arbitrés ce trimestre pour plus de 4.1 M€, l'un vieillissant et non stratégique (Les Ulis). La seconde cession correspond à une opération de valorisation dans le cadre d'un investissement en VEFA, d'un montant de 4.38 M€ portant sur un local commercial de 2 200 m² loué à l'enseigne "Vieux Campeur".



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 : Nouvelles dispositions fiscales a/c du 1^{er} trimestre distribué le 30 avril 2013

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 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 ; (à titre dérogatoire pour 2013 avant le 31 mars prochain).

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^{er} février 2012 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)
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

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

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 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.