

Sélectinvest 1

Situation au 2^e trimestre 2012 - Validité 3^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 2^e trimestre, 9 400 m² ont été libérés alors que 6 500 m² ont fait l'objet de relocations.

Les taux d'occupation physique et financier ont fait, via l'ASPIM (Association des sociétés de placement immobilier), l'objet d'une normalisation de leur mode de calcul pour l'ensemble des SCPI du marché. Les calculs des taux de votre SCPI ont été adaptés en conséquence dès ce trimestre.

Les mouvements locatifs du trimestre ont ramené le taux d'occupation physique à 86.5%.

La variation du taux d'occupation financier trimestriel de Sélectinvest 1 affiche une baisse de -3% entièrement imputables au changement de méthode de calcul.

Le stock vacant s'établit ainsi au 30 juin à environ 97 100 m² dont près de 30% de la valeur locative potentielle est représentée par 4 opérations : Green Square à Bagneux, Ileo à Boulogne, le 3-8 avenue du Maréchal Juin à Meudon et le centre commercial Périval à Fontenay sous Bois. La commercialisation est particulièrement active sur les deux premiers sites avec sur :

- Green Square, 3 négociations en cours portant sur 3 400 m²,
- Ileo, après la prise à bail du 7^e étage par Compuware à effet de juin 2012, accueille une des transactions majeures de l'année sur le marché de Boulogne qui se signe en juillet pour 4 étages 1/2 (QP 1.543 m²). Bail de 7/9 ans avec Reed Midem à effet du 1^{er} janvier 2013 et des mesures d'accompagnement commercial en ligne avec les pratiques du marché sur les grandes surfaces.

Un immeuble de 2 700 m² de bureaux libéré en juillet par le Ministère des Finances, rue Beautreillis à Paris, compte tenu de son excellent emplacement, fait d'ores et déjà l'objet d'une réflexion quant à sa valorisation.

Chiffres clés

	01/01/2012	31/03/2012	30/06/2012
Capital social (€)	365 178 105	369 305 433	372 892 824
Capitalisation (€)	1 515 608 475	1 532 738 235	1 547 627 080
Nombre de parts	2 386 785	2 413 761	2 437 208
Nombre d'associés	20 286	20 462	20 819
Données financières	4T 2011	1T 2012	2T 2012
Taux d'occupation financier	87.4%	88.6%	85.6%
Loyers encaissés (€)	22 123 281	24 820 140	22 903 846
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 30/06/2012

Capitalisation : 1 547 627 080 €
Prix de souscription : 635 €

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 €
- dont produits financiers	0.09 €
- après retenue à la source	7.94 €
- après prélèvement libératoire	7.92 €
Projet d'acompte 3 ^e trimestre 2012	7.95 €

Marché des parts

La collecte du trimestre atteint **19.6 millions d'euros** dont près des 3/4 sont consacrés au financement de nouveaux investissements dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.

Le solde soit 4.7 millions d'euros a assuré la fluidité du marché et la contrepartie aux retraits de parts d'associés ayant souhaité se retirer.

Au 30 juin la capitalisation de Sélectinvest 1 atteint **1.54 Mrd d'euros**.

Souscriptions compensant des retraits	7 489
Nouvelles souscriptions	23 447
Parts en attentes de retrait au 30/06/2012	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 2^e trimestre 2012 - Validité 3^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	
			(%)	vacante	reloquée	HT		HC	
75	Paris 3, 42 Bd Sébastopol	BUR	100	Renégo	462		06/2012	143 995 €	
75	Paris 8, 24 av. Hoche	BUR	100	267	267		06/2012	129 495 €	
91	Les Ulis, av. de l'Océanie	ENT	100	1 920	1 920		04/2012	100 000 €	
92	Boulogne-Billancourt, 45 rue Abel Gance	BUR	30	Renégo	1 800		10/2012	735 000 €	
75	Paris 18, 78 rue Championnet	BUR	100	1 847	1 847		09/2012	537 160 €	

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement
			(%)	SCPI	libérée	Commentaires	
75	Paris 8, 24 av. Hoche	BUR	100	1 420	268	Départ Feeloe au 31/10/2012	
92	Nanterre, av. François Arago	BUR	100	759	759	Départ Mondial Travel au 14/10/2012	
67	Schiltigheim, Espace Européen SXB1	BUR	50	4 332	369	Départ partiel de Pôle Emploi en décembre 2012	
95	Roissy, Parc des Nations	BUR	100	6 678	812	Départ HKDC au 31/10/2012	

Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m ²)		Mesures d'accompagnement
			(%)	SCPI	vacante	Commentaires	
92	Bagneux, Green Square	BUR ACT	100	10 567	6 070	Reste 2 bâtiments à louer. Une signature en cours de finalisation pour 869 m ² à effet septembre 2012. 2 négociations en cours pour 2 500 m ² .	
92	Boulogne-Billancourt, quai Le Gallo, Iléo	BUR	28	4 971	3 176	Sur la totalité : Location de 1 201 m ² / Signature en cours pour 5 512 m ² Marques d'intérêt pour le solde.	
92	Bagneux, Le Nautille	BUR	100	10 754	4 195	Projet de valorisation à l'étude. Contact avec l'aménageur et le locataire en place.	
92	Meudon, 3/8 av. du Maréchal Juin	BUR	100	7 433	3 712	Commercialisation en cours	
94	Fontenay, Centre Commercial Périval	COM	75	6 573	2 252	Travaux du pôle restauration (1 109 m ²) achevés à l'automne. 2 négociations pour 388 m ² . Le solde fait l'objet d'une demande d'autorisation de la CDAC.	

Evolution du patrimoine

Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m ²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
69	Lyon, 129 avenue Félix Faure, Equinox	BUR	25	2 558	10 808 939 €	6.60%

Arbitrages

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

Informations Conseil de surveillance

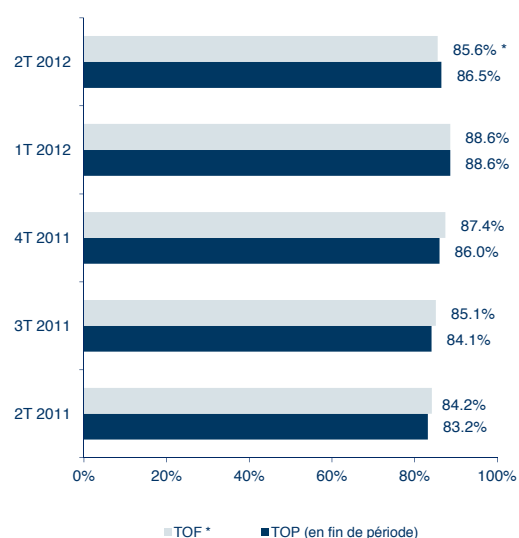
A une très large majorité (plus de 98%), il a été approuvé l'ensemble des résolutions soumises au vote des associés présents et représentés. L'évolution de la réglementation faisant suite aux directives européennes (AIFM) fut abordée montrant que si de nouveaux contrôles sont envisagés avec la désignation de dépositaires veillant à la réalité des actifs de la société, ceux-ci auraient pour contrepartie possible une amélioration des conditions de gestion des patrimoines favorisant leur adéquation aux besoins des utilisateurs et l'adoption des nouvelles normes qualitatives au cours des années à venir; à noter que le renouvellement des investissements techniques (climatisation, chauffage, énergie etc...) se réalisera au fil du temps à l'échéance normale de leur cycle de vie et ne représentera qu'un surcoût limité à 7/8% des travaux à entreprendre. La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 19 septembre.

Données principales

	1T 2012	2T 2012
Superficie totale (m ²)	717 722	717 722
Surface vacante (m ²)	94 235	97 154
Nb d'immeubles	295	295

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...)

Commentaire

L'Equinox, labellisé HQE/BBC acquis en blanc, sera situé en plein cœur de Lyon au sein du Quartier Central des Affaires de la Part-Dieu, à l'angle de la rue Félix Faure et de la future rue Mouton-Duvernet. Il bénéficiera d'une bonne desserte en transports en commun et en axes routiers.

Cet immeuble de bureaux, en R+8 avec commerce au RDC, développera 10 231 m² utiles et 129 places de parking en sous-sol. Sa livraison est prévue au 4^e trimestre 2013.

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.