

# Sélectinvest 1

Situation au 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## SCPI de rendement 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

Sélectinvest 1 clôture son exercice 2011 avec une distribution de revenus de 31.80 € par part, un prix de part stable à 635 euros et un rendement à 5.01%. L'acompte versé fin janvier au titre du 4<sup>e</sup> trimestre pour 7.95 € intègre une quote part de plus-value à hauteur de 3.54 €.

La SCPI a enregistré au cours de l'exercice une collecte nouvelle pour 84 millions d'euros qui aura permis de résorber intégralement les parts en attente de retrait ; mais aussi, de se positionner sur de nombreux investissements dans des conditions favorables de marché.

Un exercice 2011 caractérisé par une très forte activité, voilà ce qui ressort de l'analyse locative du patrimoine de Sélectinvest 1. Plus de 77 000 m<sup>2</sup> reloués au cours de l'année avec dans le même temps des libérations atteignant 70 000 m<sup>2</sup>. Une année difficile mais au final positive avec un taux d'occupation physique qui remonte à 85%.

Un chiffre qui va encore progresser avec la première location intervenue sur Iléo à Boulogne pour 4 600 m<sup>2</sup> (quote-part Sélectinvest 28%). Les succès rencontrés sur des opérations neuves comme Green Square à Bagneux avec 4 325 m<sup>2</sup> loués en 10 mois, ou rénovées comme à Croissy Beaubourg 4 000 m<sup>2</sup> ou Meudon 3 700 m<sup>2</sup> démontrent la nécessité de réaliser des travaux afin de bien repositionner les immeubles dans leurs marchés même en période plus difficile.

A l'image des trimestres précédents, la politique d'arbitrage du 4<sup>e</sup> trimestre a volontairement été orientée vers des actifs connaissant un niveau de vacance important. Parmi les 7 investissements réalisés au cours du trimestre écoulé, 2 concernent uniquement Sélectinvest 1, les autres sont en indivision avec d'autres SCPI gérées par La Française REM. A noter l'acquisition de 2 commerces ; l'immeuble de la rue de Grenelle (Paris 7<sup>ème</sup>) loué à Céline et les investissements réalisés dans le cadre de l'opération d'externalisation du groupe Carrefour sur les murs de 5 supermarchés qui génèrent un loyer supplémentaire immédiat (rendement 6.6%) et sécurisé dans le temps à travers un bail ferme de 12 ans.

La collecte et le produit des arbitrages réalisés au cours de l'exercice 2011 ont été intégralement investis. Ainsi, la SCPI débute l'exercice 2012 en situation de surinvestissement. Elle bénéficiera donc au maximum du rendement immobilier plutôt que d'une rémunération de la trésorerie. Aussi, en fonction du rythme de la collecte et des arbitrages à venir, les investissements se poursuivront sur l'année avec pour objectif de maintenir le surinvestissement du fonds.

Enfin, s'il est prévu une distribution équivalente à 2011, les résultats trimestriels sont attendus en constante progression sur 2012.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/09/2011	30/12/2011
Capital social (€)	344 973 537	359 410 005	365 178 105
Capitalisation (€)	1 431 752 915	1 491 668 975	1 515 608 475
Nombre de parts	2 254 729	2 349 085	2 386 785
Nombre d'associés	19 704	20 083	20 286
<b>Données financières</b>	<b>2T 2011</b>	<b>3T 2011</b>	<b>4T 2011</b>
Taux d'occupation financier	84.2%	85.1%	87.4%
Loyers encaissés (€)	21 298 007	23 669 910	22 123 281
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	-	
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31	

## Au 31/12/2011

Capitalisation : ..... 1 515 608 475 €  
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 29/04/2011)	7.95 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	7.95 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	7.95 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versé le 31/01/2012)	7.95 €
- dont quote part plus value	3.54 €
- dont produits financiers	0.09 €
- après retenue à la source	7.94 €
- après prélèvement libératoire	7.92 €
Projet d'acompte 1 <sup>er</sup> trimestre 2012	7.95 €
Rendement 2011	5.01%
Prévisionnel 2012	5.0%

### Marché des parts

Ce dernier trimestre de 2011 a connu un regain de collecte significatif avec **37.2 millions d'euros** de capitaux recueillis dont les 2/3 correspondent à des ressources nouvelles permettant le financement des acquisitions immobilières décrites ci-contre ; le solde ayant assuré la contrepartie au retrait de parts et la fluidité de son marché.

Aucune part n'était donc en attente de retrait au 31 décembre et, à cette date, la capitalisation de Sélectinvest 1 dépasse **1.5 milliard d'euros** détenus par plus de 20 200 associés.

Souscriptions compensant des retraits	<b>20 884</b>
Nouvelles souscriptions	<b>37 700</b>
Parts en attentes de retrait au 30/12/2011	<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 4<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 1<sup>er</sup> trimestre 2012

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m²)		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			vacante	reloquée	vacante	reloquée		
75	Paris 3e Bd Sébastopol	BUR	100		154	154	01/01/2012	49 280 €
13	Aix Domaine du Tourillon	BUR	100		371	371	01/01/2012	52 049 €
93	Villepinte Luis Bréguet	BUR	100		1 839	494	01/12/2011	32 175 €
84	Montfavet Clos de la Cristole	BUR	100		989	115	01/10/2011	90 000 €
95	Villiers Le Bel Place V. Hugo	BUR	100		Renouv.	5 170	01/07/2011	280 000 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
92	Boulogne Billancourt, rue du Dôme	BUR	100		5 426	545	Départ de GIE Service fin 12/2011
92	Levallois Perret, rue Victor Hugo	BUR	20		2 032	412	Départ de Otis fin 05/2012
13	Marseille, R. Schuman	BUR	100		9 508	446	Agenda maintien en place => fin février pour l'instant
33	Bordeaux, Gal Laraminat	BUR	100		4 022	4 022	Libéré fin 12/2011
34	Montpellier, ZAC du Millénaire 1	BUR	100		3 672	1 866	Départ de Fidal fin 03/2012

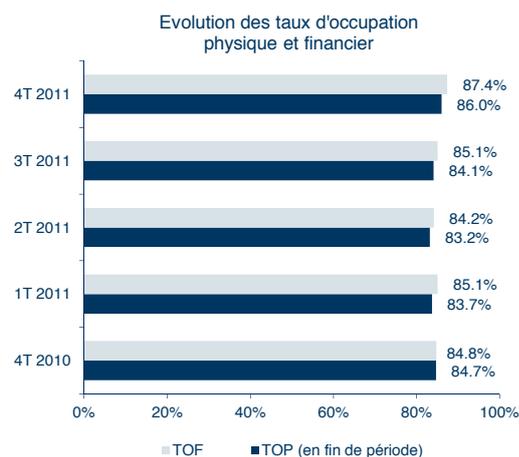
### Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)		Surface (m²)		Mesures d'accompagnement Commentaires
			vacante	libérée	vacante	libérée	
92	Boulogne Billancourt, Iléo	BUR	28		5 080	5 080	Bail Medtronic signé sur 4 600 m² au global effet 01/01/2012
92	Bagneux, Green Square	MIXT E	100		10 567	6 241	Reste 2 bâtiments. Un contact en cours sur le bâtiment A 3 700 m².
38	St Quentin Fallavier	ENT RE	100		9 973	9 973	Contact en cours pour décision début février
44	Chapelle sur Erdre, Les Impressionnistes	BUR	67		4 727	3 961	Bail GFI signé sur la totalité d'un bâtiment de 2 352 m² effet 01/01/2012
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100		12 438	2 449	345 m² en cours de signature pour une prise d'effet 01/2012

### Données principales

	3T 2011	4T 2011
Superficie totale (m²)	700 962	717 839
Surface vacante (m²)	111 723	100 417
Nb d'immeubles	296	295

### Taux d'occupation



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité
						prévisionnelle
13	Marseille, rue du Chevalier Paul	BUR	60	3 590	12 651 000 €	7.30%
Fr	Supermarchés Carrefour Market	COM	100	12 749	28 995 744 €	6.62%
92	Boulogne Billancourt, 86/88 rue du Dôme	BUR	100	5 200	24 570 962 €	7.25%
69	Lyon, 241 rue Garibaldi, Le Green	BUR	25	2 787	10 288 750 €	6.13%
59	Wasquehal, Parc du Château Blanc/Immeuble K	BUR	100	1 048	2 479 034 €	7.25%
75	Paris 6, 16 rue de Grenelle	COM	50	1 210	8 520 000 €	5.28%
92	Montrouge, 16-20 rue Barbès, Le Minéralis	BUR	24	3 722	24 163 714 €	6.27%

### Arbitrages

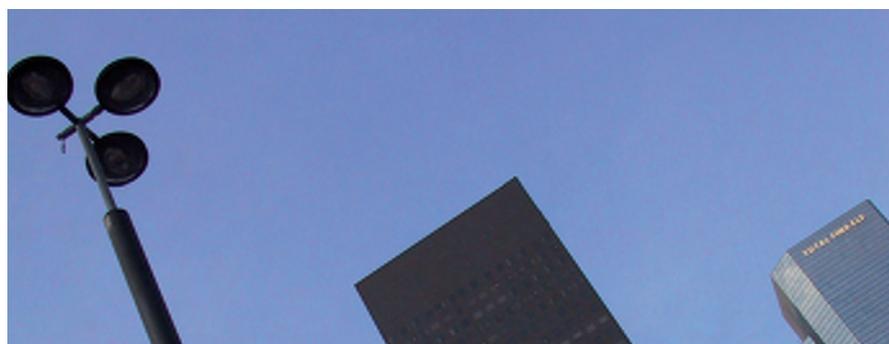
Dept	Ville	Type	QP SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession	Valeur
					HD net vendeur	expertise HD
92	Reuil Malmaison, 1 rue des frères Lumières	BUR	100	103	400 000 €	295 000 €
77	Torcy, Les Epinettes 1	ACT/ENT	100	747	465 755 €	410 000 €
77	Torcy, rue des Epinettes	ACT/ENT	100	1 338	834 245 €	630 000 €
92	Reuil Malmaison, 1 rue des frères Lumières	BUR	100	194	600 000 €	545 000 €
31	Toulouse, 34 rue des Cosmonautes	BUR	100	1 170	920 000 €	1 100 000 €
93	Rosny sous Bois, 2 rue Diderot - Av Faidherbe, La Garenne	ACT/BUR	100	2 638	1 700 000 €	1 210 000 €
78	Montigny le Bretonneux, 18 rue Joel Le Theule, La Diagonale	BUR	100	1 028	1 940 000 €	1 890 000 €
75	Paris, 7 avenue Ingres / 39 bld Suchet	BUR	100	4 394	24 664 000 €	27 000 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Au cours des réunions des membres de votre Conseil du mois de décembre dernier, ceux-ci ont pris connaissance du dossier OPCI et finalisé leur rapport concernant l'AGE du 27 janvier ; le résultat du vote obtenu pour la résolution présentée figurera sur le site [www.lafrancaise-am.com](http://www.lafrancaise-am.com). Les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital ont tous une affectation immobilière dont les récents dossiers ont été présentés : Marseille, Wasquehal, Boulogne, Paris et les surfaces commerciales Carrefour Market plus particulièrement ; ceux-ci vous sont décrits par ailleurs. Les prévisions de résultat établis pour 2012 qui ont été communiquées montrent que la distribution prévisionnelle de revenu devrait être assurée à son actuel niveau. Enfin, les valeurs d'expertises de votre patrimoine ne subissent pas de variation réellement significative (+1.5%). Pour l'assemblée générale du mois de juin dont la date de réunion sera publiée dans le prochain bulletin, le nombre de parts minimum à détenir pour demander l'inscription de projets de résolution à son ordre du jour est de 13 251 (au 31/12/2011).

### Commentaire

Parmi les investissements réalisés au cours du trimestre : l'immeuble de bureau situé rue du Dôme à Boulogne Billancourt développe 5 200 m² et 133 places de parking, il est situé à proximité immédiate du centre, constitué par la place Marcel Sembat. Cet environnement mixte, commercial et résidentiel, constitue un emplacement stratégique aux abords de Paris. L'actif multi-locataire avec des signatures internationales ; l'ensemble immobilier de bureaux réparti en 3 bâtiments situé à Wasquehal à proximité des grands boulevards. Le Parc du Château Blanc bénéficie de la proximité immédiate des voies de communication et d'une très bonne desserte en transports en commun. Les immeubles seront HQE BBC – Norme RT 2012 – et la livraison du 1<sup>er</sup> bâtiment, l'immeuble K de 1 048 m², est prévue pour le 4T 2012. Enfin les supermarchés Carrefour Market sont respectivement situés dans les départements du Rhône, de la Seine Maritime, de la Loire, des Yvelines et de la Seine et Marne.



**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](http://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 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.).

## 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.