

# Sélectinvest 1

Situation au 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2011

## 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

La situation locative de Sélectinvest 1 est stable depuis le début d'année, avec des niveaux de taux d'occupation voisins des 85%. Si l'équilibre des mouvements locatifs qui prévaut actuellement entre libérations et relocations est bien conforme aux anticipations budgétaires, une progression des taux d'occupation est toutefois attendue dès le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année.

En effet la dynamique d'actions commerciales spécifiques engagées sur certains actifs significatifs de Sélectinvest 1 se poursuit et devrait porter rapidement ses premiers résultats.

Ainsi à Croissy Beaubourg deux nouvelles locations ont d'ores et déjà été réalisées sur des surfaces totalisant près de 4 000 m<sup>2</sup>. Cet immeuble à usage d'activités et d'entrepôts est maintenant occupé à plus de 83%.

A Bagneux dans l'immeuble "Green Square", qui a récemment fait l'objet d'une restructuration importante et bénéficie d'un label HQE, la commercialisation se poursuit. Ce sont 1 618 m<sup>2</sup> supplémentaires qui ont été loués au cours du troisième trimestre 2011, et deux tiers de cet actif sont à présent loués.

Autre transaction significative, en région cette fois, avec la location de 2 200 m<sup>2</sup> à l'enseigne "Vieux Campeur". Il s'agit d'un ancien bâtiment de bureaux qui va être reconstruit en commerce.

Au total plus d'une vingtaine de nouveaux baux ont été signés sur le patrimoine de Sélectinvest 1 au cours du trimestre pour une surface totalisant près de 13 000 m<sup>2</sup>.

Enfin signalons que l'encaissement des loyers sur le patrimoine de Sélectinvest 1 n'appelle aucune remarque particulière après 9 mois d'exploitation sur l'année. Le niveau des impayés se maintient à un niveau habituel faible avec un impact financier nettement inférieur à 1% des loyers quittancés.

### Chiffres clés

	01/01/2011	30/06/2011	30/09/2011
Capital social (€)	344 973 537	355 705 569	359 410 005
Capitalisation (€)	1 431 752 915	1 476 294 355	1 491 668 975
Nombre de parts	2 254 729	2 324 873	2 349 085
Nombre d'associés	19 704	19 923	20 083

Données financières	1T 2011	2T 2011	3T 2011
Taux d'occupation financier	85.1%	84.2%	85.1%
Loyers encaissés (€)	19 906 006	21 298 007	23 669 910
Revenu distribué / part (€)	7.95	7.95	7.95

Principales valeurs	exercice 2010	exercice 2011
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)	573.99	573.94
Valeur ISF préconisée (€)	595.31	595.31

## Au 30/09/2011

Capitalisation : ..... 1 491 668 975 €  
Prix de souscription : ..... 635 €  
Rendement prévisionnel 2011 : ..... 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 2010	31.80 €
1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 29/04/2011)	7.95 €
2 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 29/07/2011)	7.95 €
3 <sup>ème</sup> trimestre (versé le 28/10/2011)	7.95 €
- dont produits financiers	0.09 €
- après retenue à la source	7.94 €
- après prélèvement libératoire	7.92 €
Projet d'acompte 4 <sup>ème</sup> trimestre 2011	7.95 €
Rendement 2010	5.01%
Prévisionnel 2011	5.00%

### Marché des parts

Le montant des souscriptions enregistrées totalise **18.6 millions d'euros**, ce trimestre.

La fluidité du marché des parts fut assurée avec la contrepartie au retrait de parts représentant 3.2 millions d'euros et aucune part n'était en attente de retrait au 30 septembre, la capitalisation de Sélectinvest 1 a progressé pour atteindre **1.49 milliard d'euros** à cette même date.

Souscriptions compensant des retraits	5 068
Nouvelles souscriptions	24 212
Parts en attentes de retrait au 30/09/2011	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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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<sup>e</sup> trimestre 2011 - Validité 4<sup>e</sup> trimestre 2011

## Situation locative de la SCPI

### Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Date d'effet	Loyer annuel HT HC
			(%)		vacante	relouée		
59	Villeneuve d'Ascq, rue de la Performance	BUR	100		841	841	01/07/2011	84 120 €
77	Croissy Beaubourg, Paris Est	ENT	100		5 090	2 636	01/10/2011	118 440 €
77	Croissy Beaubourg, Paris Est	ACT	100		5 090	1 334	01/10/2011	71 675 €
92	Bagneux, Green Square	BUR	100		7 860	1 618	01/10/2011	346 323 €
75	Paris 9, rue Ballu	BUR	100		405	405	01/09/2011	129 000 €

### Libérations significatives

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)		SCPI	libérée	
94	Val de Fontenay, centre Périval	COM	75		7 795	1 110	Libération de Bershka 10/2011
33	Bordeaux, rue de Larminat	BUR	100		6 891	3 548	Libération de la DRIRE 12/2011
75	Paris 8, 24 avenue Hoche	BUR	100		1 420	267	Libération d'Amexio 12/2011

### Principales surfaces vacantes

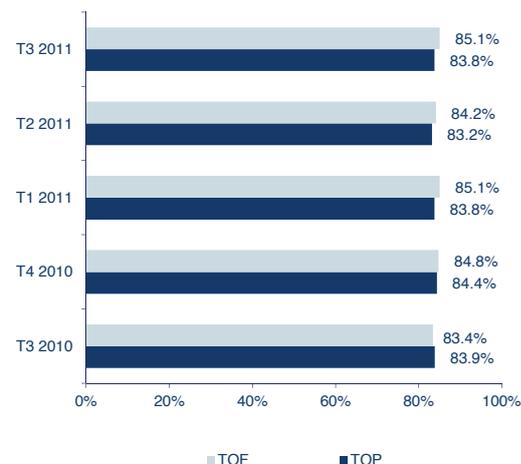
Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surface (m <sup>2</sup> )		Mesures d'accompagnement Commentaires
			(%)		SCPI	vacante	
92	Boulogne-Billancourt, Iléo	BUR	28		5 080	5 080	Commercialisation locative active tant en totalité qu'à la division. Contacts
92	Bagneux, Green Square	MIXTE	100		10 567	5 153	Reste 3 535 m <sup>2</sup> à louer suite 3 <sup>ème</sup> signature effet oct.
75	Paris 16, avenue Ingres - Suchet	BUR	100		5 122	4 988	Promesse de vente signée Signature prévue 12/2011
75	Paris 17, rue La Condamine	BUR	25		1 189	1 189	Restructuration Livraison 2S 2012
77	Croissy Beaubourg, PA Paris Est	ENTR	100		5 954	3 657	3 970 m <sup>2</sup> loués à 2 locataires
38	Saint Quentin Fallavier, Tharabie	ENTR	100		9 973	9 973	PC obtenu Commercialisation locative ou arbitrage
44	Chapelle sur Erdre, Les Impressionistes	BUR	33		2 328	1 951	Commercialisation à la division.

### Données principales

	2T 2011	3T 2011
Superficie totale (m <sup>2</sup> )	702 310	701 972
Surface vacante (m <sup>2</sup> )	118 085	113 763
Nb d'immeubles	297	296

### Taux d'occupation

Evolution des taux d'occupation physique et financier



## Evolution du patrimoine

### Investissements

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition acte en main	Rentabilité prévisionnelle
			(%)				
92	Puteaux, Le Stratège	BUR	35		1 842	8 841 700 €	6.14%

### Arbitrages

Dept	Ville	Type	QP SCPI		Surf. (m <sup>2</sup> )	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
			(%)				
77	Torcy, Les Epinettes 2	ACT	100		291	210 000 €	135 000 €
95	Argenteuil, ZI du Val d'Argent	MIXTE	100		3 092	1 843 000 €	1 900 000 €
93	Saint Denis, 98 rue Gabriel Péri	BUR	100		227	451 200 €	335 000 €
92	Asnières sur Seine, 2 bis rue Auguste Thomas	MIXTE	100		885	1 400 000 €	1 100 000 €

### Informations Conseil de surveillance

Au cours de sa réunion du 19 septembre dernier, il a été présenté à votre Conseil de surveillance plusieurs acquisitions immobilières en cours de réalisation ; situées en région parisienne et plus particulièrement à Lyon, ces opérations, totalisant 107 millions d'euros, vous seront décrites plus en détail à mesure de la signature des actes notariés dans les prochains bulletins trimestriels.

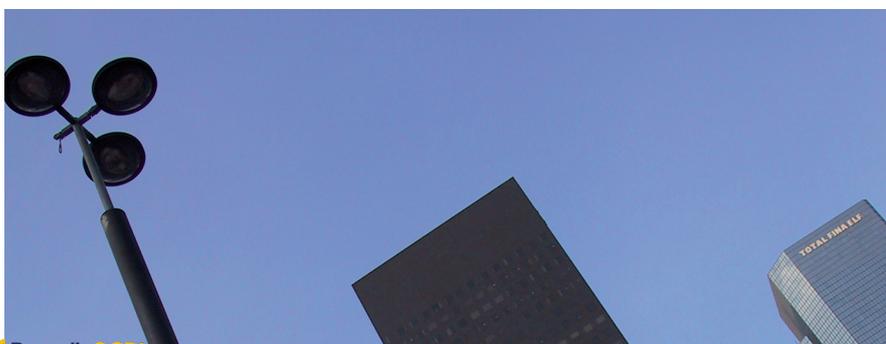
La mise à jour des budgets de l'exercice en cours ainsi que les résultats de la gestion sans risque de la trésorerie disponible confirment le résultat attendu en 2011 et donc le maintien du rythme des distributions trimestrielles de revenus.

Les parlementaires ayant finalement maintenu le calendrier initial pour la décision des associés relative à la transformation possible de la SCPI en OPCI implique la convocation d'une AGE sur ce thème dès le 1<sup>er</sup> trimestre de l'an prochain ; voulant rester neutre, la société de gestion ne recueillera pas de pouvoirs en blanc et seuls les mandats impératifs ou votes par correspondances seront donc pris en compte. Toutes les modalités pratiques de cette future AGE ainsi que les rapports y afférents vous seront adressés en temps utile postérieurement à la prochaine réunion de votre Conseil de surveillance qui aura à se prononcer au mois de décembre.

### Commentaire

Au cours du trimestre la SCPI a acquis en indivision l'immeuble Le Stratège. Situé au coeur de l'un des premiers pôles tertiaires européens cet immeuble idéalement desservi par le Transilien, le tramway et de multiples accès routiers, et développant une surface de 5 322 m<sup>2</sup>, est louée en totalité à une filiale de la SNCF sur un bail de 6 ans fermes.

En ligne avec la politique d'arbitrage, la SCPI a cédé 4 actifs pour un montant global de 3 904 200 euros. Ces actifs présentaient une vacance de plus de 50% récurrente et/ou demandaient d'importants travaux.



**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 ou sur simple demande : La Française AM Finance Services - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - 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 financiers, 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 % au 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 19 % depuis 1<sup>er</sup> janvier 2011, soit au total 32,5 %.

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.

Sans l'accord express de l'associé, les sociétés du Groupe La Française AM s'interdisent toute transmission d'éléments pouvant porter atteinte au respect de sa vie privée, notamment en divulguant ses nom et adresse sans son consentement préalable.

## 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.