

Sélectinvest 1 (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren : 784 852 261

La note d'information de Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-15 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

Blanc : extension d'Edition Solutions Systemes sur 297 m² au titre d'un avenant avec le bénéfice d'une progression de loyer de 16 %.

Les trois opérations ci dessous ont pris effet rétroactivement au 3e trimestre avec la référence du nouvel indice ILC (indice des loyers commerciaux, lequel prend en compte l'indice de construction mais aussi celui des prix et du volume d'activité) :

- Mérygnac (33), Espace Kennedy : renouvellement du bail de la BNP au titre d'un avenant portant sur 2 144 m² accompagné d'une progression de 10 % du loyer ;
- Roissy (91), Parc des nations : Swissport Cargo renégociation portant sur 737 m² ;
- Montigny (78), Avenue Ampère : Motana, renégociation d'un nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 890 m².

Les vacants les plus significatifs, au 31 décembre 2009, sont situés à :

- Saint-Quentin Fallavier (38), Ilse d'Abeau (9 973 m²) : site d'entrepôts pour lequel est étudié avec l'autre propriétaire sur la zone la restructuration/valorisation du site. La commercialisation est en suspens ;
- Croissy-Beaubourg (77), Paris Est (5 954 m²) : étude de mise aux nouvelles normes présentée avec le copropriétaire validée par la DRIRE. Les travaux vont débuter et seront suivis par le syndic. Livraison prévue fin 1^{er} trimestre 2010. La reprise de la commercialisation a débuté ;
- Boulogne (92), Iléo (5 080 m²) , 28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : rénovation de haut standing en cours avec certification HQE. La livraison est recalée à fin 2^e trimestre 2010 ;
- Bagneux (92), Le Nautile (4 453 m²) : projet architecte validé pour une restructuration globale et une réalisation de travaux en milieu partiellement occupé ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44), Parc des Impressionnistes (67 % de l'indivision avec UFG Pierre) : acquisition en VEFA, 3 bâtiments de 2 500 m² chacun livrés respectivement en mai, juillet et octobre 2008 avec une garantie locative de 24 mois soit 4 349 m² pour Sélectinvest 1. Commercialisation animée en partenariat avec Lazard (promoteur de l'opération) ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu (3 320 m²) : copro-

priétaires en discussion concernant la valorisation de la tour et de ses parties communes. Parties privatives : rénovation des locaux vacants en préparation. Contacts locatifs en cours avec les occupants de la tour et nouveaux prospects locatifs ;

- Marseille (13), Traverse de Pomegues (2 809 m²), 50 % de l'indivision avec Crédit Mutuel 1 : le site libéré par ONET est constitué de 4 bâtiments dans un environnement à dominante résidentiel. Des contacts et discussions sont menés pour un projet de revalorisation visant, soit l'édification d'un parc tertiaire soit un changement de destination afin de réaliser une résidence pour personnes âgées ;
- Beaucaire (33), Forum Commercial (2 343 m²) : négociations en cours portant sur ce commerce de 942 m² qui prendra effet au 4^e trimestre ;
- Bondoufle (91), 5 rue Gutemberg (2 065 m²) : site d'entrepôts bien situé ;
- Les Ulis (91), avenue de l'Atlantique (1 944 m²) : bureaux rénové ;
- Noisy-le-Grand (93), rue du Ballon (1 666 m²) : arbitrage prévue ;
- Torcy (77), La Rocade du Parc (1 659 m²) : arbitrage prévue ;
- Montigny (78), place Charles de Gaulle (1 524 m²) : arbitrage prévue ;
- Castanet Tolosan (31), rue Magellan (1 505 m²) : site fortement concurrentiel, demande peu active ;
- Tours (37), avenue Gustave Eiffel (1 350 m²) ;
- Asnières-sur-seine (92), Auguste Thomas (1 231 m²) : valorisation à l'étude ;
- Argenteuil (95), rue Jules Vercey (1 133 m²) : entrepôt ;
- Labège (31), Buroplus Voie 3 Bât B (1 245 m²) : site fortement concurrentiel à l'offre, demande peu active sur ce secteur ;
- Nantes (44), La Chanterrie II bât B11 (1 198 m²) : immeuble neuf acquis en VEFA dont la garantie locative est terminée ;
- Schiltigheim (67), SXB1 (1 087 m²), 50 % de l'indivision avec UFG Pierre : commercialisation actée à la division dans un marché fortement concurrentiel offrant de nombreux produits neufs ;
- Marseille (13), Le Schuman (976 m²) : bâtiment indépendant de 976 m² rue de l'Évêché. Rénovation qualitative en cours dont la livraison est prévue en février 2010 ;

- Val-de-Fontenay (94), Centre Commercial Régional (832 m²) ;
- Courbevoie (92), Axe Défense, 40 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (459 m²) : Plateau rénové et négociation en cours pour l'extension d'un locataire déjà en place ;
- Paris (15^e), Tour Montparnasse 14^e étage (271 m²) : désamiantage achevé, les travaux de rénovation sont achevés ; il existe une forte concurrence dans la tour avec d'autres plateaux vacants ;
- Nanterre (92), Le Vermont, 50 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM, (7 593 m² détenus par Sélectinvest 1) est à rénover voire à restructurer afin d'être présenté à l'offre locative de façon optimum sur ce secteur péri Défense en pleine mutation. Plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état. Les audits préalables sont en cours.

Les futures résiliations significatives concernent :

- Paris (17^e), rue de la Condamine, 25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM : bâtiment indépendant de 4 754 m² (1 189 m² détenus par Sélectinvest 1) devait se libérer par Prisma Presse fin décembre 2009, à la suite du regroupement de quatre entités de ce groupe. La négociation menée a conclu sur le report de leur départ au 3^e trimestre 2010. L'audit du bâtiment, préalablement à son projet de rénovation, se poursuit et 500 000 euros seront versés au titre de la remise en état locatif ;
- Créteil (94) Europarc BV8 812 m² libérés par G Gam mi février 2010 ;
- Paris (17^e) av. de Wagram : 158 m² libérés fin mars 2010 ;
- Lyon (69) Tour Part Dieu 1 219 m² libérés par Cincom System France fin mars 2010 ;
- Toulouse (31) allée J Jaurès : 1 717 m² libérés par la Communauté d'Agglomération fin avril 2010 ;
- Saint Denis (93) Bd de la Libération : 1 007 m² libérés par Nescafé fin mars 2010 ;
- Paris (9^e) rue Ballu : 405 m² libérés fin juin 2010 ;
- Maurepas (78) rue du Marché : 1 500 m² libérés par Leader Price Val de Seine fin juin 2010 ;

Sélectinvest 1 (suite)

SCPI de rendement à capital variable / N° Siren: 784 852 261

La note d'information de Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF SCPI N° 05-15 du 08/03/2005

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007

- Paris (16^e) Ingres / Suchet : 4 988 m² libérés par l'OCDE fin juin 2010 ;
- Paris (8^e) Avenue Hoche : 340 m² libérés fin mai 2010.

Distribution de revenu

Le résultat distribuable pour l'exercice 2009 totalise **34,23 euros par part**. Aussi l'acompte du dernier trimestre distribué ce 29 janvier a-t-il été fixé à **7,95 euros**. Les mouvements locatifs décrits ci-contre, l'ensemble des perspectives de libérations et relocations, les travaux et autres charges immobilières sont prises en compte pour la détermination du résultat prévisionnel. Celui-ci permet la distribution prévisionnelle de **31,80 euros** en 2010 conduisant à maintenir fixé l'acompte trimestriel à **7,95 euros par part à compter du 30 avril prochain**.

Marché des parts

Les souscriptions du trimestre ont atteint **6,9 millions d'euros** et ont assuré la contrepartie du retrait de 10 929 parts.

Pour l'année entière, il a été enregistré un volume de souscription total de **17,2 millions d'euros** et le nombre de parts en attente de retrait au 31 décembre représente un montant de 8,3 millions d'euros soit environ 4 mois de flux mensuel de souscriptions. ■