

Sélectinvest 1

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

Evolution du patrimoine

Au cours du 4^e trimestre 2009, la SCPI SELECTINVEST 1 a cédé les trois biens suivants pour un montant global de 12 380 000 euros hors droits net vendeur :

- un local à usage d'entrepôt en copropriété sis au 30, rue du Ballon à **Noisy le Grand (93)**, pour un montant de 700 000 euros hors droits net vendeur ;

Ces entrepôts étaient vieillissants. Nos lots étaient situés à l'arrière du bâtiment et l'aire de manœuvre permettant d'y accéder était réduite. Les locaux étaient vacants depuis le 1^{er} janvier 2008 ;

- un lot d'entrepôt sis allée des Epinettes, bâtiment 10 à **TORCY (77)**, (lot 9) au prix de 180 000 euros hors droits net vendeur ;

Dans un marché favorable aux ventes acquéreurs-utilisateurs, ce lot a été vendu à une entreprise locale. Le lot était vacant depuis le 27 décembre 2005 et le ratio entrepôts / bureaux ne correspondait pas à la demande locative ;

- un immeuble de bureaux dénommé « Le Primat » en R+8 d'environ 5 584 m² accompagné de 126 parkings sur deux niveaux de sous-sol situé 96/98 rue Servient et 190/194 rue Garibaldi dans le **3^e arrondissement de Lyon** cédé au prix de 11 500 000 euros hors droits net vendeur.

Le montant de cette cession a été affecté au fonds de remboursement.

Situation locative

Les principales relocations ou renégociations, au cours de ce dernier trimestre, ont porté sur :

- Saint-Denis (93), Urbaparc : locaux mixtes : activités et bureaux :
 - 714 m², rénovés par le bailleur par anticipation et bail 6/9 ans pris par Envergure,
 - 362 m² loués à Hedleys Humpers au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans,
 - 291 m² loués à MITE au titre d'un nouveau bail commercial 4/6/9 ans à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2009 ;
- Labège (31), Grande Borne : EADS. Maintien en place de ce locataire après renégociation d'un nouveau bail commercial de 3/6/9 ans en baisse de 49 % par rapport au loyer initial pour revenir aux valeurs locatives du marché ;
Des travaux concernant la climatisation,

Distribution de revenus

Exercice 2009.....	34,23 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2009.....	8,76 €
2 ^e trimestre versé le 31/07/2009.....	8,76 €
3 ^e trimestre versé le 31/10/2009.....	8,76 €
4 ^e trimestre versé le 31/01/2010.....	7,95 €
- dont produits financiers.....	0,06 €
- après retenue à la source.....	7,94 €
- après prélèvement libératoire.....	7,93 €
Projet d'acompte 1 ^{er} trimestre 2010.....	7,95 €

Rendement

2009.....	5,4 %
Prévisionnel 2010.....	autour de 5 %

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur).....	635,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	595,31 €

Délais de jouissance

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.

Volume réalisé au cours du 4^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits...10 929
Souscription de parts nouvelles.....0
Parts en attente au prix publié
au 31/12/2009.....13 206*

*À ce montant s'ajoutent 35 015 parts, d'un institutionnel, inscrites à un prix supérieur.

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (27/11/2009).....	575,19 €*
Valeur ISF (2010).....	595,31 €

*La valeur au 31/12/2009 sera publiée dans le prochain bulletin.

Evolution du capital

Au 01/01/2009

Nombre de parts.....	2 325 703
Capital social.....	355 832 559 €
Capitalisation.....	1 476 821 405 €
Nombre d'associés.....	19 780

Au 31/12/2009

Nombre de parts.....	2 254 729*
Capital social.....	344 973 537 €
Capital plafond statutaire.....	459 000 000 €
Capitalisation.....	1 431 752 915 €
Nombre d'associés.....	19 579

* Suite à l'annulation et au remboursement de 70 974 parts.

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 4 ^e trimestre 2009.....	21 970 723 €
Taux d'occupation financier.....	89,4 %

conformité incendie, sécurisation terrasse ont été réalisés. Le marché de Labège en grande difficulté actuellement avec de nombreuses offres de locaux en seconde main concurrencées de surcroît par de l'offre neuve qui ne trouve pas preneur (cf. Annexe « marché de l'immobilier »).

L'objectif qui a été atteint en l'occurrence était de sécuriser la location de cet immeuble serait-ce au prix d'un effort locatif significatif permettant d'éviter de subir une longue vacance locative avec des travaux de rénovation et des honoraires de commercialisation ;

- Nanterre (92), Le Colisée : 759 m² de bureaux loués à Mondial Travel dans cet immeuble multi locataires de seconde main avec bail 3/6/9 ans ;
- Puteaux (92), Tour Eve : maintien en place de SFD avec extension de surface pour ce locataire après renégociation dans le cadre

d'un nouveau bail commercial de 3/6/9 ans portant sur 994 m² de bureaux dans cet immeuble ;

- La Valette du Var (83), Lotissement Castel : 957 m² loués à Mondial Tissus au titre d'un bail 3/6/9/12 ans ;
- Beaucaire (30), Forum : 942 m² loués à Lidl au titre d'un bail commercial 3/6/9 ans ;
- Blagnac (31), Ritouret Sud : départ de Chantemur et arrivée de Kiabi sur 750 m² au titre d'un bail de 12 ans. A noter que les sociétés ont chacune versé une indemnité de déspecialisation respectivement de 30 000 euros et 20 000 euros ;
- Nanterre (92), Colisée Défense : suite au départ de Jet Multimédia (moyennant une indemnité de résiliation de 214 440 euros), 759 m² reloués de Mondial Travel au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Les Ulis (91), Les Conquérants Mont

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 Nautille (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. ■