

# 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 1<sup>er</sup> trimestre 2010, la SCPI Selectinvest 1 a arbitré 4 actifs immobiliers pour un montant global de 1 458 045 euros hors droits net vendeur :

- un immeuble indépendant d'environ 1 400 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôts et bureaux annexes sis rue Louis Pradel à **Corbas (69)** pour un montant de 578 045 euros hors droits net vendeur. Vieillissant et amianté, ce bâtiment était situé dans une rue confidentielle sans visibilité.
  - deux lots d'entrepôt vacants d'environ 632 m<sup>2</sup> et 330 m<sup>2</sup> sis allée des Epinettes à **Torcy (77)** ont été cédés à des acquéreurs utilisateurs déjà implantés dans le secteur pour un montant global de 500 000 euros hors droits net vendeur. Ces lots d'entrepôts étaient vacants respectivement depuis le 27 décembre 2005 et le 1<sup>er</sup> février 2009 ;
- Par ailleurs, deux lots loués dans le Bâtiment 10 (lots 4 et 5) d'une surface globale d'environ 592 m<sup>2</sup> ont été cédés à un locataire pour un montant de 380 000 euros hors droits net vendeur.

## Situation locative

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

- Villeneuve d'Ascq (59), maintien en place, sur 4 912 m<sup>2</sup> de bureaux, de Fives FCB qui avait délivré congé ; un nouveau bail 3/6/9 ans a été conclu moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives marché ainsi que la mise en place aux frais du bailleur d'un nouveau système de climatisation ;
- Marseille (13), Traverse de Pomegues (50 % de l'indivision constituée avec Crédit Mutuel Pierre 1) : un bâtiment indépendant de 1 410 m<sup>2</sup> (soit 705 m<sup>2</sup> pour Sélectinvest 1) a été loué à Pôle Emploi au titre d'un bail administratif de 12 mois minimum ayant pris effet le 15 février portant sur les locaux pris en l'état sans aucun travaux bailleur ;
- Nanterre (92), Le Carillon (30 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : renégociation avec Véolia sur 11 750 m<sup>2</sup> (surface globale) actant un réajustement du loyer facial à 391 euros/m<sup>2</sup> parkings et réserves inclus ainsi que le remplacement des ventilos convecteurs

### Distribution de revenus

Exercice 2009.....	34,23 €
1 <sup>er</sup> trimestre versé le 30/04/2010 .....	7,95 €
- dont produits financiers .....	0,09 €
- après retenue à la source.....	7,94 €
- après prélèvement libératoire.....	7,92 €
Projet d'acompte 2 <sup>e</sup> 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 (acquéreur).....	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<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.

### Volume réalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre

Souscription ayant compensé des retraits ..	6 674
Souscription de parts nouvelles .....	0
Parts en attente au prix publié	
au 31/03/2010 .....	18 335*

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

### Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2009).....	573,99 €
Valeur ISF (2010) .....	595,31 €

### Evolution du capital

#### Au 01/01/2010

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

#### Au 31/03/2010

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 .....	19 650

### Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés	
au cours du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010 .....	25 823 254 €
Taux d'occupation financier .....	89,0 %

pris en charge par le bailleur ; ces nouvelles conditions locatives ont été renégociées dans le cadre d'un engagement ferme sur 6 ans ;

- Courbevoie (92), Axe Défense : (20 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : extension de Logement Français qui libère un plateau de 550 m<sup>2</sup> pour louer 1 029 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans ;
- Choisy-le-Roi (94), Av de Lugo : 1 740 m<sup>2</sup> de locaux d'activités loués à Defrancq au titre d'un bail 3/6/9 ans ;
- Paris (15<sup>e</sup>), Tour Montparnasse : renouvellement du bail Nouveaux Constructeurs portant sur 1 867 m<sup>2</sup> pour une durée de 3/6/9 ans et prenant effet rétroactivement en octobre 2009 moyennant un loyer accusant une légère baisse limitée à 4 % ;
- Paris (17<sup>e</sup>), rue de la Condamine (25 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par

UFG REM) : un accord a été signé avec Prisma Press, locataire d'un bâtiment indépendant de 4 754 m<sup>2</sup>, afin d'entériner un départ différé du 31 décembre 2009 au dernier trimestre 2010 moyennant le versement en 2010 d'un montant forfaitaire de 500 000 euros au titre des travaux à la charge du locataire sortant ;

- Paris (18<sup>e</sup>), rue Championnet : Air Product avait délivré congé sur 1 138 m<sup>2</sup>, mais, après négociation, il a été obtenu son maintien en place sur 903 m<sup>2</sup> au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans moyennant un loyer réajusté aux valeurs locatives marché soit une baisse de 28 % ; de plus il a été conclu son maintien, à titre précaire pour au moins 12 mois, pour l'occupation du solde, soit 235 m<sup>2</sup> aux mêmes conditions locatives.

Les vacants les plus significatifs, au 31 mars 2010, sont situés à :

# 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

- Croissy-Beaubourg (77), Paris Est (5 954 m<sup>2</sup>) : site d'entrepôts pour lesquels sont entrepris les travaux de mise aux normes dans le cadre de la réglementation spécifique validée par la DRIRE ; la livraison est prévue à l'été 2010 ;
- Boulogne (92), Iléo (5 080 m<sup>2</sup>) (28 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : rénovation HQE haut de gamme en cours, dont la livraison est recalée à octobre 2010 ;
- Bagneux (92), Le Nautile (3 967 m<sup>2</sup>), valorisation à l'étude qui sera à mener en site occupé et donc en concertation avec les locataires en place ;
- Bondoufle (91), 5 rue Gutenberg (1 737 m<sup>2</sup>) : site d'entrepôts bien situé ;
- Les Ulis (91), Avenue de l'Atlantique (1 622 m<sup>2</sup>) : bureaux rénovés ;
- Torcy (77), La Rocade du Parc (2 107 m<sup>2</sup>) : arbitrage ;
- Montigny (78), Place Charles de Gaulle (1 524 m<sup>2</sup>) : arbitrage ;
- Asnières-sur-Seine (92), Auguste Thomas (1 231 m<sup>2</sup>) : valorisation à l'étude ;
- Argenteuil (95), Rue Jules Vercey (1 792 m<sup>2</sup>) : entrepôt situé dans un marché peu actif à la demande actuellement ;
- Nanterre (92), Le Vermont (50 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) bâtiment indépendant de 15 000 m<sup>2</sup> (7 593 m<sup>2</sup> détenus par Sélectinvest 1) : plusieurs degrés de rénovation ont été étudiés ainsi que son éventuelle relocation en l'état, commercialisation sur la base d'une rénovation clé en main selon l'utilisateur ;
- Paris (15<sup>e</sup>), Tour Montparnasse 14<sup>e</sup> étage (271 m<sup>2</sup>) : les travaux de rénovation sont terminés et la concurrence est vive dans la tour avec d'autres lots également rénovés ; un contact locatif est actuellement traité ;
- Paris (16<sup>e</sup>), rue Raffet : sur les 799 m<sup>2</sup> libérés par Chartier fin octobre 2009, 202 m<sup>2</sup> ont été loués à un avocat à compter du 15 mai 2010 ;
- Paris (9<sup>e</sup>), rue Bergère : 1 024 m<sup>2</sup>, les audits techniques menés sur cet immeuble ont identifié un problème de structure ; des études complémentaires sont en cours afin de définir la politique commerciale à mener : arbitrage en l'état ou location après travaux ;
- Paris (8<sup>e</sup>), Avenue Hoche (420 m<sup>2</sup>) : des travaux de rénovation sont entrepris ;
- Neuilly-Plaisance (94), Van Gogh : 2 900 m<sup>2</sup> de bureaux pour lesquels l'arbitrage et/ou la location sont menés de conserve ;
- Val-de-Fontenay (94), Centre Commercial (432 m<sup>2</sup>) (75 % de l'indivision avec Multi-commerce) : division envisageable selon preneur ; la création d'un pôle restauration dont les études commerciale et technique sont positives a obtenu l'accord de principe du propriétaire voisin ; la mise en œuvre du projet va pouvoir débuter ;
- Sainte-Geneviève des Bois (91), ZAC de la croix Blanche (1 052 m<sup>2</sup>) ;
- Montrouge (92), Sud Affaires 781 m<sup>2</sup> de bureaux ; immobilisme du marché depuis plus de 6 mois sur ce secteur ;
- La Chapelle-sur-Erdre (44), Parc des Impressionnistes (4 349 m<sup>2</sup>) (67 % de l'indivision entre plusieurs SCPI gérées par UFG REM) : acquisition en VEFA dont la garantie locative est en voie d'extinction, 3 bâtiments de 2 500 m<sup>2</sup> ;
- Saint-Quentin Fallavier (38), Ilse d'Abeau (9 973 m<sup>2</sup>), site d'entrepôts dont la valorisation est en cours avec le copropriétaire ;
- Lyon (69), Tour Part Dieu (3 512 m<sup>2</sup>) : rénovation des locaux vacants traitée en plusieurs étapes favorisant la conclusion d'extensions de locataires en place ; d'autre part, 1 219 m<sup>2</sup> libérés par Cincom System France fin mars 2010 sont d'ores et déjà reloués à l'ARS ainsi que les 2 126 m<sup>2</sup> libérés par Ernst & Young au 31 octobre également reloués à l'ARS ;
- Marseille (13), Traverse de Pomegues (1 907 m<sup>2</sup>) (50 % de l'indivision avec Crédit Mutuel 1) : le solde reste à louer après la prise à bail de Pôle Emploi ;
- Beaucaire (33), Forum Commercial (1 388 m<sup>2</sup>) ;
- Castanet Tolosan (31), rue Magellan (1 505 m<sup>2</sup>) : site fortement concurrentiel et demande peu active ;
- Tours (37), Avenue Gustave Eiffel (1 350 m<sup>2</sup>) ;
- Labège (31), Buroplus Voie 3 Bât B (2 009 m<sup>2</sup>) : site fortement concurrentiel à l'offre, demande peu active sur ce secteur ;
- Nantes (44), La Chantrerie II bât B11 (1 198 m<sup>2</sup>) : immeuble neuf acquis en VEFA dont la garantie locative est terminée ;
- Schiltigheim (67), SXB1 (1 087 m<sup>2</sup>) (50% de l'indivision avec UFG Pierre) : marché fortement concurrentiel à l'offre qui présente beaucoup de locaux neufs ou rénovés ;
- Marseille (13), Le Schuman rue de l'Évêché (976 m<sup>2</sup>) : bâtiment indépendant de 976 m<sup>2</sup> dont la rénovation qualitative est en cours pour une livraison recalée à avril 2010 ;
- Créteil (94), Europarc BV8 812 m<sup>2</sup> libérés par G Gam mi février 2010, ces locaux sont situés dans une zone vieillissante et nécessitent beaucoup de travaux.

Les prochaines résiliations significatives concernent :

- Bondoufle (91), 22 rue Gutenberg : 380 m<sup>2</sup> seront libérés fin juin 2010 par Grattage Rectification puis 871 m<sup>2</sup> fin mai 2010 par QHS ;
- Les Ulis (91) :
  - avenue des Andes 1 040 m<sup>2</sup> seront libérés par Compuspar France fin juin 2010,
  - avenue de l'Atlantique 771 m<sup>2</sup> seront libérés par 3Com France fin juillet 2010,
- Meudon (92), avenue du Maréchal Juin : Alcatel CIT qui a résilié 7 614 m<sup>2</sup> au 31 mai 2010 se maintiendra toutefois sur la moitié (soit l'un des deux bâtiments) ; des travaux seront à prévoir sur le bâtiment libéré et l'audit technique est en cours ;
- Levallois-Perret (92), 94 rue de Villiers (50 % de l'indivision avec Crédit Mutuel Pierre 1) : Cafan va libérer la totalité de cet immeuble de 3 024 m<sup>2</sup> fin avril ; la rénovation est engagée et un contact locatif est traité ;
- Paris (16<sup>e</sup>), Ingres / Suchet : 4 988 m<sup>2</sup> libérés par l'OCDE fin juin 2010 ; étude menée sur le devenir de l'immeuble à savoir son maintien en bureaux ou sa transformation en habitation.

## Marché des parts

Les souscriptions du trimestre ont atteint **4,2 millions d'euros** et ont assuré la contrepartie du retrait de 6 674 parts.

Au 31 mars, 18 335 parts demeuraient en attente de retrait soit 0,8 % du total des parts représentant un volume de 11,6 millions d'euros détenus par près de 250 associés. ■