

Sélectinvest 1

Situation au 1^{er} trimestre 2011 - Validité 2^e 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

Dans un contexte de marché plus favorable le bilan commercial de Sélectinvest 1 au premier trimestre n'est pas encore stabilisé. En effet la somme des libérations intervenues dépasse les relocations effectuées qui totalisent pourtant près de 23 000 m².

La qualité des immeubles et l'emplacement par rapport aux transports en commun sont des atouts essentiels dans cette période. Ainsi le bâtiment neuf "Massy Plaza" livré en février est déjà loué à 81%, en région les immeubles situés dans le centre ville des grandes agglomérations sont recherchés. A titre d'exemple : 1 115 m² reloués Tour Part Dieu à Lyon et 1 732 m² en centre ville de Toulouse. De même la livraison de l'opération "Green Square" à Bagneux et l'achèvement et la livraison début mars d'"Iléo" à Boulogne suscitent aujourd'hui des visites et des marques d'intérêt.

Cette tendance marquée pour les produits de qualité, neufs ou rénovés, justifie nos travaux sur le devenir de l'immeuble de la rue La Condamine à Paris. Libéré fin janvier, un projet de rénovation lourde est d'ores et déjà à l'étude car la localisation dans le quartier des Batignolles entre Saint-Lazare et le nouveau quartier autour de Pont-Cardinet est particulièrement privilégiée.

La première location (250 m²) rue de l'Évêché à Marseille est un succès à signaler car ce petit bâtiment de 750 m² a été entièrement rénové en 2010 afin de cibler une valeur élevée de 200 €/m² qui a été tenue sur cette première transaction.

Enfin pour les locaux de commerce, si quelques renégociations de loyer sont encore intervenues en début d'année, certains renouvellements ont aussi été l'occasion de réajustement des loyers à la hausse comme à La Valette du Var avec une augmentation de 32%.

Chiffres clés

	01/01/2010	31/12/2010	31/03/2011
Capital social (€)	344 973 537	344 973 537	344 973 537
Capitalisation (€)	1 431 752 915	1 431 752 915	1 431 752 915
Nombre de parts	2 254 729	2 254 729	2 254 729
Nombre d'associés	19 579	19 704	19 720

Données financières	T3 2010	T4 2010	T1 2011
Taux d'occupation financier	83.40%	84.80%	85.10%
Loyers encaissés (€)	24 175 775	20 368 670	19 906 006
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 31/03/2011

Capitalisation : 1 431 752 915 €
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 UFG 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^{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.

Revenus distribués

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

Exercice 2010	31.80 €
1 ^{er} trimestre (versé le 29/04/2011)	7.95 €
- dont produits financiers	0.03 €
- après retenue à la source	7.95 €
- après prélèvement libératoire	7.94 €
Projet d'acompte 2 ^{ème} trimestre 2011	7.95 €
Rendement 2010	5.01%
Prévisionnel 2011	5.00%

Marché des parts

Le volume de la collecte de ce premier trimestre a poursuivi sa progression (+9,7%) pour atteindre **13,4 millions d'euros**.

Ce montant de souscriptions a permis d'animer le marché des parts et d'assurer sa fluidité retrouvée en procurant la contrepartie à tous les retraits demandés; plus aucune part au prix publié n'étaient en attente au 31 mars et seules demeuraient les parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur.

Souscriptions compensant des retraits	21 172
Nouvelles souscriptions	0
Parts en attentes de retrait au 31/03/2011	0*

* A ce montant s'ajoutent 103 400 parts d'institutionnels inscrites à un prix supérieur



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM est une SAS au capital de 1 220 384 € - 399 922 699 R.C.S. PARIS

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. relouée (m²)	Date d'effet	Loyer annuel HT HC
92	Nanterre, Green Avenue (ex Vermont), rue des Trois Fontanots	BUR	50	7 593	01/01/2011	1 500 000 €
69	Lyon 3, Tour Part Dieu	BUR	100	1 115	01/01/2011	167 250 €
31	Toulouse, allée Jean Jaurès	BUR	100	1 732	18/01/2011	262 532 €
91	Massy Palaiseau, Massy Piazza, avenue Carnot	BUR	50	2 462	15/02/2011	616 574 €
13	Aix en Provence, rue Denis Papin	BUR	100	704	01/01/2011	94 978 €

Libérations significatives

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m²)	Surf. libérée (m²)	Mesures d'accompagnement Commentaires
77	Croissy Beaubourg, rue Léon Jouhaux	ENT	100	5 954	2 632	Entrepôt mis aux normes et rénovés - divisibles par lots
93	Noisy Le Grand, place de la Courtine	BUR	100	2 429	2 429	Arbitrage
78	Maurepas, rue du Marché	COM	100	1 500	1 500	Marché locatif peu actif
44	Carquefou, impasse des Alizés	BUR	100	2 557	1 284	Bureaux 2 nd main

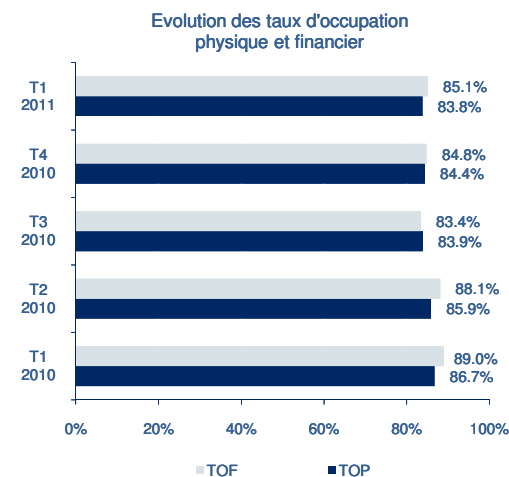
Principales surfaces vacantes

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. SCPI (m²)	Surf. vacante (m²)	Mesures d'accompagnement Commentaires
92	Bagneux, Green Square, rue des Mauniers	BUR/ACT	100	10 565	10 565	Livraison VEFA janvier - deux négociations en cours
92	Boulogne-Billancourt, Iléo, quai Le Gallo	BUR	28	5 080	5 080	Livré - Commercialisation également à la division
75	Paris 16, avenue Ingres	BUR	100	5 122	4 988	Arbitrage
75	Paris 17, rue La Condamine	BUR	25	1 189	1 189	Restructuration et mises aux normes : livraison 2012
92	Bagneux, Le Nautile, Jean Marin Naudin	BURE	100	10 754	3 967	Valorisation
92	Meudon, avenue Maréchal Juin	BUR	100	7 433	3 712	Audit technique réalisé : rénovation et mise aux normes en préparation

Données principales

	4T 2010	1T 2011
Superficie totale (m²)	699 104	705 332
Surface vacante (m²)	109 243	114 532
Nb d'immeubles	300	296

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre écoulé

Arbitrages

Dept	Ville	Type	Quote-part SCPI (%)	Surf. (m²)	Prix de cession HD net vendeur	Valeur expertise HD
91	Bondoufle, La Marinière, 5 rue Gutenberg	ENT	100	4 625	2 775 000 €	2 700 000 €
91	Villebon sur Yvette, Hightec 5	BUR	100	2 486	1 650 000 €	1 650 000 €
59	Lesquin, 18 rue de la Voyette	ENT	100	1 060	550 000 €	500 000 €
94	Créteil, Europarc BV8	BUR	100	1 052	1 105 000 €	1 090 000 €
59	Villeneuve d'Ascq, Actiburo	ACT	100	560	440 000 €	400 000 €
59	Lesquin, rue du Petit Quinquin	ACT	100	1 100	814 000 €	770 000 €
69	Lyon, 32/34/36, rue Molière	BUR	100	1 401	2 500 000 €	1 440 000 €
77	Torcy, rue des Epinettes	ACT/ENT	100	880	530 000 €	370 000 €

Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

La date de réunion d'assemblée est fixée au **23 juin à 15h30** dans les locaux du Groupe, 173 Bd Haussmann, Paris VIII. Les associés seront destinataires des convocations et pouvoirs accompagnés du rapport de gestion et des comptes et bilan de l'exercice 2010 qui ont été portés à la connaissance de votre conseil de surveillance lors de sa séance du 3 mars dernier.

Afin d'éviter les frais liés à la tenue d'une seconde assemblée faute du quorum requis, d'autant que l'assemblée à caractère extraordinaire (actualisation des statuts en conformité avec les textes en vigueur) impose une **participation de 50% minimum**, il vous est demandé de retourner **pouvoirs et/ou votes par correspondance avant la date limite figurant sur les avis de convocation**.

Par ailleurs, les membres de tous les conseils de surveillance des SCPI gérées par UFG REM seront également réunis ce mois de juin pour prendre connaissance des obligations légales relatives aux caractéristiques et modalités de présentation du produit OPC I aux associés de SCPI; cette réunion de présentation générale précédera celle concernant chacune des sociétés prévue en septembre afin de traiter ce sujet pour Sélectinvest 1 lors d'une assemblée extraordinaire pouvant se tenir fin novembre et avant la mi décembre 2011.

Commentaire

Les cessions du 1^{er} trimestre ont été axées prioritairement sur les locaux vacants : il a été cédé plus de 13 000 m² de cette catégorie. La plupart de ces cessions ont bénéficié de prix de vente attrayant car les acquéreurs sont les utilisateurs (et non des investisseurs). Huit actifs ont été cédés pour un montant de 10 364 000 €/HD.

Parmi ces arbitrages on peut citer Bondoufle, dont la vacance historique était élevée, Villebon sur Yvette, qui souffrait d'une mauvaise desserte par les transports en commun et d'un marché locatif atone et Lyon, rue Molière, un actif atypique et pénalisé par une forte proportion de surface aveugle.



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponibles sur internet :

www.ufg-lfp.com ou sur simple demande : UFG-LFP France - Service relations clientèle (01 44 56 10 00) - Sources : données internes - UFG REM 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 12,3 % au 1^{er} janvier 2011, lesquels sont directement prélevés à la source, et auxquels s'ajoute, sur option de l'associé, le prélèvement forfaitaire libératoire, porté à 19 % au 1^{er} janvier 2011, soit au total 31,3 %.

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-values 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^{er} 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^{er} 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 UFG-LFP), 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.ufg-lfp.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 UFG-LFP 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 UFG-LFP 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 UFG-LFP se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle.