

Sélectinvest 1

Situation au 2^e trimestre 2011 - Validité 3^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

L'activité est restée soutenue sur le patrimoine de Selectinvest 1 au cours du 2^{ème} trimestre avec un total de 22 200 m² traités soit en relocation, renégociations ou renouvellement de bail.

Néanmoins, dans un marché qui reste difficile, les négociations s'étalent sur des délais plus longs. A titre d'exemple la finalisation d'un bail pour 3 721 m² de bureaux à Meudon avec le groupe HP aura pris près de huit mois.

La préférence des utilisateurs va toujours aux immeubles neufs ou rénovés. Cette tendance porte notamment la commercialisation de l'opération "Green Square" à Bagneux où 2 707 m² ont été signés au 2^{ème} trimestre. Les entreprises tournées vers les biotechnologies y trouvent des locaux mixtes (activités/bureaux) de grande qualité et très bien placés en centre-ville dans un esprit campus. La suite de la commercialisation devrait confirmer ce succès.

De même les marchés établis restent les plus porteurs, à Levallois par exemple, l'immeuble 94 avenue de Villiers dont les parties communes (halls, paliers, sanitaires) avaient été rénovés en 2010 a été reloué en mai au groupe PSA.

Grâce à ces relocations qui viennent équilibrer des départs de locataires, la situation locative de Selectinvest 1 reste stable. La poursuite des efforts sur les actifs les plus difficiles tels Croissy-Beaubourg (5 090 m²) et la dynamique des produits neufs tels que "Green Square" devraient permettre d'entrer dans une phase d'amélioration.

Chiffres clés

| | 01/01/2010 | 31/03/2011 | 30/06/2011 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Capital social (€) | 344 973 537 | 344 973 537 | 355 705 569 |
| Capitalisation (€) | 1 431 752 915 | 1 431 752 915 | 1 476 294 355 |
| Nombre de parts | 2 254 729 | 2 254 729 | 2 324 873 |
| Nombre d'associés | 19 579 | 19 720 | 19 923 |
| Données financières | 4T 2010 | 1T 2011 | 2T 2011 |
| Taux d'occupation financier | 84.80% | 85.10% | 84.20% |
| Loyers encaissés (€) | 20 368 670 | 19 906 006 | 21 298 007 |
| 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 30/06/2011

Capitalisation : 1 476 294 355 €
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 € |
| 2 ^{ème} trimestre (versé le 29/07/2011) | 7.95 € |
| - dont produits financiers | 0.09 € |
| - après retenue à la source | 7.94 € |
| - après prélèvement libératoire | 7.92 € |
| Projet d'acompte 3 ^{ème} trimestre 2011 | 7.95 € |
| Rendement 2010 | 5.01% |
| Prévisionnel 2011 | 5.00% |

Marché des parts

La progression du volume collecté se poursuit pour atteindre ce 2^{ème} trimestre **56,1 millions d'euros** contre 13,4 précédemment; aussi la totalité des parts en attente de retrait ont pu être traitées et de plus l'émission de parts nouvelles aura contribué à l'augmentation du capital de Sélectinvest 1 à hauteur de 44,5 millions d'euros portant sa capitalisation à **1 476 millions d'euros** au 30 juin 2011.

| | |
|--|--------|
| Souscriptions compensant des retraits | 18 247 |
| Nouvelles souscriptions | 70 144 |
| Parts en attentes de retrait au 30/06/2011 | 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.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



Sélectinvest 1

Situation au 2^e trimestre 2011 - Validité 3^e trimestre 2011

Situation locative de la SCPI

Relocations principales sur le trimestre

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | | Surface (m ²) | | Date d'effet | Loyer annuel HT HC |
|------|--------------------------------------|-------|-------------|---------|---------------------------|---------|--------------|--------------------|
| | | | vacante | relouée | vacante | relouée | | |
| 92 | Bagneux, Green Square | MIXTE | 100 | | 10 567 | 2 707 | 01/06/2011 | 545 720 € |
| 92 | Levallois Perret, 94 rue de Villiers | BUR | 50 | | 1 522 | 1 522 | 01/08/2011 | 550 250 € |
| 92 | Meudon, Maréchal Juin | BUR | 100 | | 7 433 | 3 721 | 01/06/2011 | 596 730 € |
| 69 | Lyon 3, Tour Part Dieu | BUR | 100 | | 2 449 | 1 219 | 01/06/2011 | 167 250 € |

Libérations significatives

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|------------------------------|------|-------------|---------|---------------------------|---------|--|
| | | | vacante | libérée | vacante | libérée | |
| 75 | Paris 18, 78 rue Championnet | BUR | 100 | | 4 804 | 1 415 | Rénovation en cours. Livraison décembre 2011 |

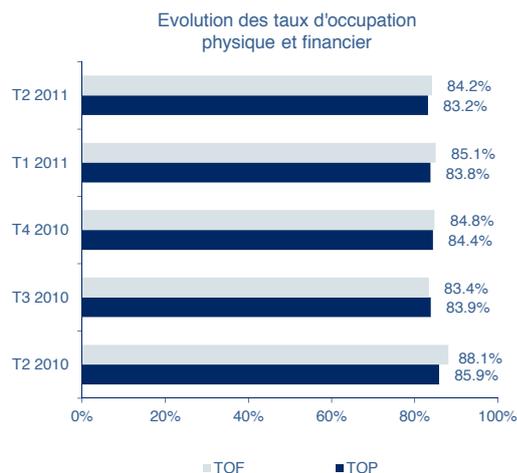
Principales surfaces vacantes

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | | Surface (m ²) | | Mesures d'accompagnement Commentaires |
|------|-----------------------------------|-------|-------------|---------|---------------------------|---------|---|
| | | | vacante | libérée | vacante | libérée | |
| 92 | Boulogne-Billancourt, Iléo | BUR | 28 | | 5 080 | 5 080 | Commercialisation locative active tant en qualité qu'à la division. |
| 92 | Bagneux, Green Square | MIXTE | 100 | | 10 567 | 7 860 | 3 ^{ème} signature sur 1 618 m ² en cours |
| 75 | Paris 16, avenue Ingres - Suchet | BUR | 100 | | 5 122 | 4 988 | Arbitrage |
| 75 | Paris 17, rue La Condamine | BUR | 25 | | 1 189 | 1 189 | Restructuration. Livraison 2 ^e semestre 2012 |
| 77 | Croissy Beaubourg, PA Paris Est | ENT | 100 | | 5 954 | 5 090 | |
| 38 | Saint Quentin Fallavier, Tharabie | ENT | 100 | | 9 973 | 9 973 | PC obtenu. Commercialisation locative ou vente en cours |

Données principales

| | 1T 2011 | 2T 2011 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Superficie totale (m ²) | 705 332 | 702 310 |
| Surface vacante (m ²) | 114 532 | 118 085 |
| Nb d'immeubles | 296 | 297 |

Taux d'occupation



Evolution du patrimoine

Investissements

| Dept | Ville | Type | QP SCPI (%) | Surf. (m ²) | Prix d'acquisition acte en main | Rentabilité prévisionnelle |
|------|--|------|-------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| | | | | | | |
| 75 | Paris 14, Héron Building, 66 avenue du Maine | BUR | 100 | 748 | 3 699 179 € | 7.78% |

Arbitrages

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

Informations Assemblée Générale / Conseil de surveillance

Avec un quorum de 42%, l'AGO sur 1^{ère} convocation du 23 juin et l'AGE sur 2^{ème} convocation du 7 juillet se sont régulièrement tenues; toutes les résolutions qui avaient été soumises aux associés ont été approuvées à plus de 98%.

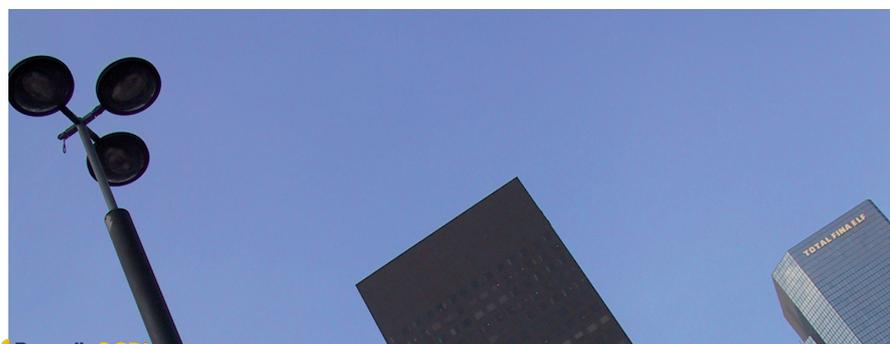
Plusieurs questions ont porté sur le devenir de l'OPCI et il a été indiqué que les pouvoirs publics avaient reporté la date à laquelle les associés auront à se prononcer sur l'éventuelle transformation de leur SCPI; en conséquence le calendrier qui fut proposé dans le précédent bulletin d'information est devenu caduc et il vous sera rendu compte des différents aspects de ce dossier ultérieurement. En toute hypothèse il devra être conservé le caractère pleinement immobilier et foncier du nouveau produit qui inclura des atouts supplémentaires favorables à une meilleure gestion du patrimoine immobilier détenu par le fonds (FPI) qui pourrait se substituer à la SCPI.

La prochaine réunion de votre conseil de surveillance aura lieu le 19 septembre.

PS : plusieurs anomalies décelées dans la transcription des chiffres comptables publiés dans le rapport d'assemblée justifient l'envoi d'un erratum qui est adressé à chacun des associés, à la charge d'UFG REM qui a le souci de bien vouloir être pardonné pour ce désagrément.

Commentaire

La SCPI se renforce dans le "Héron Building" grâce à l'acquisition de lots de copropriété avec une rentabilité élevée en plein cœur du quartier Montparnasse.



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.