

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

Investissements

Au cours du 3^e trimestre 2007, la SCPI Sélectinvest 1 a réalisé trois acquisitions pour un montant global de **58 522 542 euros** acte en mains.

- La SCPI a procédé à l'acquisition du "bâtiment A" de l'ensemble immobilier "Europarc la Duranne Tourillon" situé dans le Parc de la Duranne II à **Aix-en-Provence (13)**. L'ensemble immobilier est situé dans une zone très dynamique concentrant un grand nombre de parcs d'activités tertiaires et industriels ainsi que d'importantes zones à vocation commerciale. Ce parc est bien localisé et bénéficie d'une bonne desserte. En effet, la D9 permet de se rendre en 5 minutes au centre d'Aix en Provence ou à la gare TGV. Ce bâtiment neuf livré le 13 septembre 2007 développe une surface utile totale de 1 505 m² avec 80 parkings et est loué à hauteur de 1 144 m² à la société "GICR" avec un bail commercial classique. Cette acquisition réalisée au prix de **2 357 229 euros HT** acte en mains offre une rentabilité nette de **8,30 %**.
- L'acquisition d'un portefeuille de 23 commerces situés sur les communes d'**Orléans (45), Marmande (47), Mions (69), Paris (75), Savigny-le-Temple (77), Chelles (77), Le Coudray (49), Montrouge (92), Issy-les-Moulineaux (92), Courbevoie (92), Pierrefitte (93), Saint-Ouen (93) et Epinay-sur-Seine (93)**. Ces commerces, en pied d'immeubles neufs ou récents se trouvent en centre ville bénéficiant ainsi d'une commercialité attractive et d'une bonne desserte routière et en transports en commun. Les boutiques sont louées à des indépendants ainsi qu'à des enseignes nationales : Casino ; La Halle ; Kookaï ; Guy Hocquet ; ED l'Epicier ; Chronomicro ; Classe Croûte ; BRED ; Controlab et Pizza Factory. Cette acquisition bénéficie d'une rentabilité nette de **5,22 %** pour un prix de **14 165 313 euros** acte en mains.
- L'acquisition en indivision, à hauteur de 30 %, d'un immeuble dénommé "**Le Carillon**", situé sur la commune de Nanterre dans le périmètre de **La Défense (92)**. Il s'agit d'un immeuble situé dans le secteur B de La Défense, plus précisément dans le quartier du Parc, dans un environnement tertiaire. La desserte par les transports en commun est très bonne, avec la station RER A "Nanterre Préfecture" au pied de l'immeuble ainsi que le pôle de transport du site à moins d'un kilomètre. L'accès routier est aisé avec le boulevard circulaire de La Défense à proximité ainsi que l'A14 et les N13, N186 et N314 rapidement accessibles.

Cet immeuble datant des années 1990 développe une surface utile totale de 15 087 m² et compte 260 parkings en sous-sol. Cet actif est loué à des preneurs de qualité dont notamment

Distribution de revenus

Exercice 2006.....	33,75 €
1 ^{er} trimestre versé le 30/04/2007	8,85 €
2 ^e trimestre 2007 versé le 31/07/2007	8,85 €
3 ^e trimestre 2007 versé le 31/10/2007	8,85 €
- dont produits financiers.....	0,60 €
- après retenue à la source.....	8,78 €
- après prélèvement libératoire.....	8,69 €
Projet d'acompte 4 ^e trimestre 2007	8,85 €

Rendement

2006.....	6,14 %
Prévisionnel 2007*	5,7 à 5,9 %

* Sur la base du prix de souscription actuel.

Marché des parts

Conditions de souscription et de retrait

Prix de souscription (acqureur).....	615,00 €
Valeur de retrait (nette vendeur).....	576,57 €

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 3^e trimestre

Souscription ayant compensé des retraits	5 085
Souscription de parts nouvelles.....	56 061
Parts en attente au 30/09/2007.....	0

Valeurs de référence

Valeur de réalisation (31/12/2006)	576,04 €
Valeur ISF (2007)	576,57 €

Evolution du capital

Au 01/01/2007

Nombre de parts	1 965 767
Capital social	300 762 351 €
Capitalisation	1 208 946 705 €
Nombre d'associés	18 728

Au 30/09/2007

Nombre de parts	2 107 336
Capital social	322 422 408 €
Capital plafond statutaire.....	459 000 000 €
Capitalisation	1 296 011 640 €
Nombre d'associés	19 288

Etat du patrimoine locatif

Montant des loyers encaissés au cours du 3 ^e trimestre 2007	21 632 235 €
Taux d'occupation financier.....	94,1 %

CGE/VEOLIA sur 10 000 m² environ avec un bail ferme de 12 ans jusqu'en 2015. Cette acquisition conclue pour un montant de **42 000 000 euros droits compris** acte en mains procure une rentabilité nette de **5,00 %**.

Projet d'investissement :

La dissolution et la vente du patrimoine des deux SCPI Hoche Placements Pierre et Hoche Placements Pierre 2 (cf. p. 21 et 22) doit faire l'objet d'une décision d'assemblée générale extraordinaire prévue le 29 novembre prochain.

La valeur d'expertise établie pour cet investissement, à l'étude pour Sélectinvest 1, représente environ 80 millions d'euros pour une rentabilité moyenne de 5,7 %. Ce portefeuille est principalement constitué de locaux de bureaux essentiellement situés à Paris.

Arbitrages

Les SCPI Sélectinvest 1, Epargne Foncière et Crédit Mutuel Pierre 1 ont procédé à l'arbitrage d'un portefeuille de 16 actifs dénommé "Mosaïque 3". Ce portefeuille était composé de biens majoritairement à usage de bureaux situé à Paris et en Région parisienne.

L'offre retenue s'élevait à **31 250 000 euros** hors droits honoraires compris (30 849 748 euros hors droits net vendeur). La quote part de Sélectinvest 1 est de **9 030 982 euros hors droits net vendeur**.

La promesse de vente a été signée le 9 mai 2007 et l'acte authentique de vente le 19 juillet 2007. Parmi les 16 actifs du portefeuille "Mosaïque 3", 4 étaient détenus par la SCPI Sélectinvest 1. Le détail des propriétés est le suivant :

- une surface globale de 850 m², sis 211 rue de l'Université/Champs de Mars à **Paris (75)** pour un prix de 4 146 206 euros hors droits net vendeur,
- une surface totale de 3 463 m², sis 1/11 place Marcel Rebuffat à **Villejust (91)** pour un prix de 1 716 109 euros hors droits net vendeur,
- un bâtiment indépendant d'activités et de bureaux d'une surface globale de 1 036 m², sis



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

ZAC des Godets, Rue des Petits Ruisseaux à **Verrières-le-Buisson (91)**, pour un prix de 651 567 euros hors droits net vendeur,

- un immeuble de bureaux de 3 285 m², sis 8 mail B. Thimoniers à **Lognes (77)**, pour un prix de 2 517 100 euros hors droits net vendeur.

Par ailleurs, la SCPI Sélectinvest 1 a vendu sept actifs :

- une surface globale de 1 290 m² à usage d'entrepôts, sis ZI de la Pomelle, 5 rue du Val de Clair à **Reims (51)** a été cédée pour un prix de 684 500 euros hors droits net vendeur. Ces locaux étaient vieillissants. Les prestations, notamment dans les bureaux, étaient sommaires et ne correspondaient plus à la demande du marché,
- une surface globale de 502 m² à usage de bureaux, sis 55 rue Baraban à **Lyon (69)** au prix de 380 000 euros hors droits net vendeur. Ces locaux dataient des années 80. L'ensemble immobilier était obsolète tant au niveau de l'aspect que des prestations intérieures et se trouvait dans un environnement d'habitation, peu convoité par les entreprises,
- une surface globale de 5 613 m² à usage d'entrepôts, sis 17 avenue de l'Industrie à **Corbas (69)** cédée pour un prix de 1 450 000 euros hors droits net vendeur. D'importants travaux de rénovation étaient à prévoir, dont la dépose d'amiante. Ces entrepôts demeuraient sans autorisation d'exploitation,
- l'intégralité du bâtiment sis 7 boulevard du Maréchal Juin à **Verrières-le-Buisson (91)**, soit 1 892 m² au total, a été cédée concomitamment auprès de 4 SCI différentes, se répartissant la propriété comme suit :
 - une surface de 273 m² à usage de bureaux, au 1^{er} étage à droite au prix de 185 177 euros hors droits net vendeur,
 - une surface de 273 m² à usage de bureaux, au 1^{er} étage à gauche au prix de 236 056 euros hors droits net vendeur,
 - une surface de 659 m² à usage de bureaux, au rez-de-chaussée haut et bas pour partie au prix de 473 788 euros hors droits net vendeur,
 - une surface globale de 687 m² à usage de bureaux, au rez-de-chaussée haut et bas pour partie au prix de 504 979 euros hors droits net vendeur.

Ces locaux nécessitaient des travaux de rénovation importants, dont le désamiantage. Situés sur un secteur caractérisé par son absence de marché, les problèmes locatifs étaient donc récurrents.

Situation locative

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

- Levallois (92), 94 rue de Villiers : 1 512 m² loués à Morgan au titre d'un bail 4/6/9 ans moyennant une progression de loyer de 11 % (indivision 50 % + Crédit Mutuel Pierre 1 : 50 %),
- Sèvres (92), La Cristallerie : 1 153 m² extension des Pages Jaunes portant la surface louée par ce locataire sur votre SCPI à 9 293 m²,
- Beaucaire (30), Forum de Beaucaire : 507 m² loués à Casa au titre d'un bail 3/6/9 ans à compter de septembre,
- Saint-Denis (93), Urbaparc : 394 m² loués à Alimage au titre d'un bail 3/6/9 ans,
- Les Ulis (91), Les Conquérants, avenue de l'Atlantique : 352 m² loués à Echo au titre d'un bail 3/6/9 ans,
- Bron (69), Maryse Bastié : 350 m² loués à PBM Services au titre d'un bail 3/6/9 ans,
- Collégien (77), ZAC des Portes de la Forêt : 350 m² loués à Alizés FMB au titre d'un bail 3/6/9 ans,
- Mont-Saint-Aignan (76), parc de la Vatine : 248 m² loués à APF ayant pris effet en septembre 2007,
- De nombreux renouvellements ont été signés au cours du mois de juillet :

- Corbas (69), Louis Pradel : 1 400 m² moyennant une progression de loyer de 7 % pour Vink France,
- Eragny (95), Parc des Bellevues : 1 333 m² moyennant une progression de loyer de 17 % pour Sagem Défense Sécurité,
- Roissy (95), Parc des Nations : 645 m² pour le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis aux mêmes conditions locatives au titre d'un nouveau bail ferme de 9 ans,
- Toulouse (31), allée Jean Jaurès : 536 m² au Consulat Tunisien aux mêmes conditions locatives, moyennant une progression de loyer de 24 %.

Les nouvelles surfaces vacantes significatives concernent :

- Eragny (95), Parc de la Danne (4 147 m²) : arbitrage,
- Dardilly (69), Chemin du Moulin Carron (3 176 m²) : arbitrage,
- Roissy-en-France (95), Parc des Nations (1 843 m²) : relocations en petites surfaces au fur et à mesure des rénovations, 1 237 m² reloués depuis le début de l'année à 5 locataires,

- Noisy-le-Grand (93), Le Michel Ange (1 812 m²) : arbitrage,
- Bondoufle (91), rue Gutenberg (1 737 m²) : négociation en cours sur la totalité,
- Montigny (78), Place Charles De Gaulle (1 524 m²) : rénovation par anticipation en cours.

En outre sont à mentionner :

- Montrouge (92), rue de la Vanne : 2 037 m² libérés par France Télécom au 31 décembre 2007 (indivision 66 % + Crédit Mutuel Pierre 1 : 34 %). La renégociation est d'ores et déjà en cours pour la totalité,
- Boulogne (92), Quai le Gallo : 5 080 m² libérés par Renault au 4 janvier 2008 (indivision 28 % + Sélectinvest 1 : 28 % + Multimobilier 1 : 8 % + UFG Pierre : 36 %). Cette libération prévue dès l'origine est indemnisée significativement permettant la restructuration de l'immeuble en cours de finalisation.

Marché des parts

Le volume des "retraits souscriptions" retrouve son niveau moyen et représente seulement 3,1 millions d'euros ; à celui-ci s'ajoutent les souscriptions réalisées en augmentation de capital pour **34,4 millions d'euros**, montant semblable au précédent trimestre. Ces nouveaux capitaux ont assuré le financement des opérations déjà annoncées acquises au cours du trimestre et dont les caractéristiques figurent dans la rubrique concernée. ■