

Sélectinvest 1

Au 31 décembre 2010



Issue de la fusion de toutes les SCPI Sélectinvest créées entre 1975 et 1990, Sélectinvest 1 est la plus importante SCPI du marché (classement IEIF). La diversification, tant géographique que par la nature des locataires, assure une mutualisation des risques locatifs. Sa capitalisation, proche de 1,5 milliard d'euros (au 31/12/2010), lui assure une forte capacité d'investissement. De part son nombre d'associés (19 704), la SCPI offre une profondeur de marché favorable aux transactions des parts.

Caractéristiques principales

Prix d'achat en contrat UNEP : 619,13 €

Date de création	26 janvier 1968
Capitalisation au 31/12/2010	1 431 752 915 €
Nombre de parts au 31/12/2010	2 254 729
Nombre d'associés au 31/12/2010	19 704
Revenus	trimestriels
Revenus distribués en 2010	31,80 € (Nets de frais de gestion)
Rentabilité prévisionnelle 2011**	autour de 5 % (Nette de frais de gestion)
Prix de la part (en direct)	635 € (Commission de souscription incluse)
Valeur de retrait*	595,31 €
Delai de jouissance	après un délai d'un mois, le 1 ^{er} jour du mois suivant

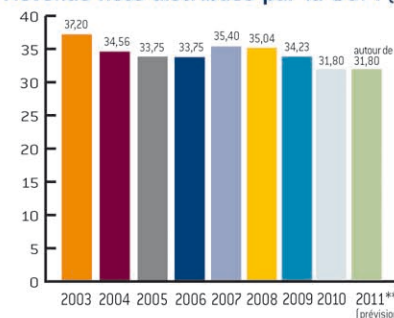
* Les modalités de retrait ou de cession de parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir le rachat de parts.

Durée de placement recommandée	8 ans
Minimum de souscription	1 part
Commission de souscription	6,25 % HT (Incluse dans le prix de souscription)
Commission de gestion	9 % HT des recettes brutes annuelles HT (Produits locatifs et financier nets)

Prix de la part (en €) au 1^{er} janvier de chaque année



Revenus nets distribués par la SCPI (en €)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

** L'estimation de cette fourchette de distribution, nette de frais de gestion, résulte de l'établissement en fin d'année 2010 du budget de compte d'exploitation 2011. Celui-ci est réalisé à partir des données connues pour l'exercice 2011 (loyers, charges, travaux, ...) et complété par des hypothèses fondées sur une étude détaillée et traçable du patrimoine (hypothèses locatives bail par bail, politique d'asset management immeuble par immeuble, etc) pour déterminer une estimation la plus précise possible des postes de recettes et de dépenses.

Risques associés

Les parts de SCPI de rendement sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. La SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital.

Performances globales

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Evolution prix de part	-	-	+ 7,21 %	+ 11,82 %	+ 9,27 %	- 5,50 %	-	-
Rendement distribué*	7,25 %	6,74 %	6,58 %	6,14 %	5,75 %	5,21 %	5,4 %	5,01 %
Performance globale**	7,25 %	6,74 %	13,79 %	17,96 %	15,02 %	- 0,29 %	5,4 %	5,01 %

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas une indication de performances futures.

* Montant des revenus distribués sur l'année rapporté au prix de part au 1^{er} janvier.

** Résulte du cumul évolution du prix de part et du rendement distribué.

Patrimoine au 31/12/10

Superficie :699 104 m²

Nombre de propriétés immobilières :300

Taux d'occupation financier :84,8 %

Principaux locataires : Veolia, France Telecom, Total, Pages Jaunes, RATP, SNCF, EPSON France...

Dernière acquisition : acquisition en indivision de deux immeubles de bureaux de 23 055 m² utiles, situé à Saint-Denis (93). Les immeubles sont loués à la société Ranstad et à la Direction Générale des Impôts dans le cadre d'un bail 9 ans ferme.

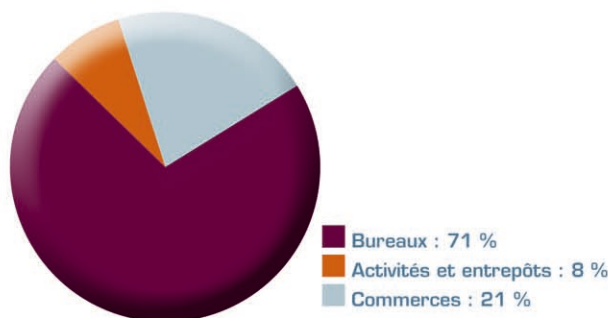
Acquisition à hauteur de 20 % pour un montant de 25 386 106 euros droits compris acte en main*.

La SCPI Sélectinvest 1 est destinée à tous types d'investisseurs. Les documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.ufg-lfp.com.

* Acte en mains : prix que l'acquéreur devra réellement payer pour devenir propriétaire du bien. Il comprend à la fois les honoraires de négociation, les frais d'acte et les droits.

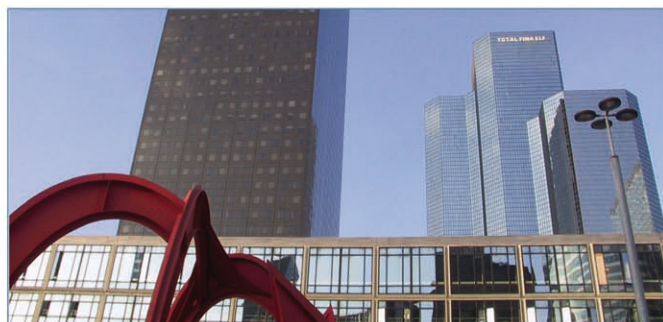
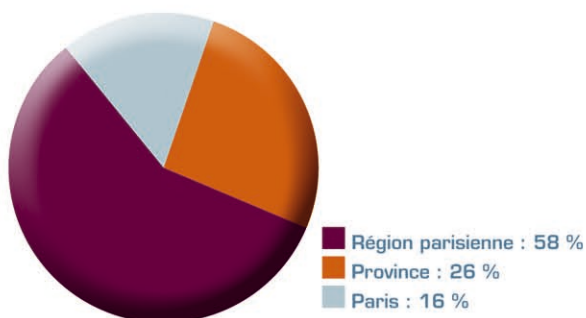
Type de locaux au 31/12/2010

(Valeur vénale)



Répartition géographique au 31/12/2010

(Valeur vénale)



La note d'information de Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF, SCPI n° 05-15 en date du 8 mars 2005. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO du 29/09/2008.

La société de gestion de portefeuille UFG REM a reçu le n° d'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.