SCPI

Sélectinvest 1



Risque de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus potentiels. Durée de placement recommandée : 9 ans.
COMMUNICATION À CARACTÈRE PROMOTIONNEL DESTINÉE AUX CLIENTS NON PROFESSIONNELS AU SENS DE LA DIRECTIVE MIF.

LA FRANÇAISE REM

Source : 30/09/2026.

INFORMATION
SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Depuis le 1er juin 2026, la variabilité du capital de la SCPI Sélectinvest 1 est suspendue et entraîne un nouveau mécanisme de liquidité : le marché par confrontation. Pendant cette période, aucune part n'est émise et le principe du prix de part est remplacé par un prix d'exécution, correspondant au prix auquel peut être échangé le plus grand nombre de parts.

Si vous souhaitez vendre vos parts, vous pouvez demander l'ordre de vente à votre conseiller ou le télécharger à la page de la SCPI ou sur votre espace client.

Si vous souhaitez acheter des parts de SCPI, vous pouvez récupérer l'ordre d'achat auprès de votre conseiller habituel ou de votre interlocuteur La Française Si vous n'avez pas de conseiller, contactez le service client de La Française.

Cette solution poursuit plusieurs objectifs :
- Gestion de la liquidité : assurer une organisation transparente et équitable de la liquidité aux associés souhaitant vendre ou conserver leurs parts.
- Accès au patrimoine : offrir aux nouveaux investisseurs la possibilité d'accéder à un patrimoine immobilier à un prix potentiellement décoté.
- Optimisation du patrimoine : poursuivre activement la relocation des immeubles, l'arbitrage des actifs vacants ou sous-performants, et la gestion des échéances de dette pour renforcer les qualités immobilières et financières de la SCPI.

Découvrir le marché par confrontation

https://lp.la-francaise.com/fr/marche-par-confrontation-scpi/

Découvrir la SCPI et les derniers prix d'exécution

http://lfgrou.pe/z3j7cS

Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.la-francaise.com.



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

247 M€
Capitalisation

20 521
Associés

1er jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

FR0014006MF5
Code ISIN

23,11%
Situation d'endettement bancaire

LE SAVIEZ-VOUS ?

Sélectinvest 1 est **classée en article 9 au sens du règlement Disclosure (SFDR) et poursuit un objectif de lutte contre le réchauffement climatique.** Elle prend également en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité. La SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité (réchauffement climatique, biodivesité...).

Les annexes RTS (norme technique réglementaire) sont disponibles dans la note d'information et dans le rapport annuel de la SCPI accessibles au lien suivant : www.la-francaise.com

SFDR (Sustainable Finance Disclosure) : le règlement européen (UE) 2019/2088 a pour objectif d'harmoniser et de renforcer les obligations de transparence applicables aux acteurs qui commercialisent certains produits financiers. PAI (Principales Incidences Négatives) : les principales incidences négatives, correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Un fonds classé Article 9 au sens du règlement SFDR intègre dans sa gestion des considérations liées au risque de durabilité, promeut des caractéristiques sociales ou environnementales et expose un objectif d'investissement durable. Il est obligatoire pour un fonds classé article 9 du règlement SFDR d'investir dans des investissements durables.

FRAIS

AQUISITION DE PARTS

COMMISSION DE CESSION DE 5 % HT[1]
soit 6 % TTC) à la société de gestion, sur le prix total hors droits d'enregistrement.
DROITS D'ENREGISTREMENT DE 5 %
remis au Trésor Public

Commission de cession à la charge de l'acquéreur lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente.

VIE COURANTE DE LA SCPI

COMMISSION DE GESTION 9% HT MAX.
soit 12% TTC du montant hors taxes des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société.
Frais couvrant la gestion quotidienne des actifs et la commercialisation des parts.

COMMISSION ACQUISITION/CESSION 1,25% HT
soit 1,50% TTC max. du prix (hors taxes, droits et frais) de l'actif immobilier, ou, en cas d'acquisition ou de cession de droits sociaux de sociétés détenant les actifs, de la valeur conventionnelle (hors taxes, droits et frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux. La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.
Frais liés à la gestion du processus d'acquisition et de revente des actifs.

COMMISSION DE TRAVAUX 3% HT
soit 3,60% TTC max. du montant TTC des travaux réalisés.
Frais destinés au suivi et au pilotage de l'entretien et de la rénovation du patrimoine immobilier.

[1]HT : Hors Taxes et TTC : Toutes Taxes Comprises.

Source des données de la SCPI - La Française: 30/09/2026.

PATRIMOINE

Investir dans Sélectinvest 1 ,c'est devenir indirectement et collectivement propriétaire d'un patrimoine composé d'immeubles en Europe.

229 immeubles* **435 104 m²**

Répartition géographique & sectorielle

Bureaux	69,7%
Commerces	22,8%
Logistique et locaux d'activités	4,4%
Hôtels, tourisme et loisirs	2,6%
Santé et éducation	0,5%

Île-de-France	53,5%
Régions	28%
Paris	15%
Allemagne	3,5%

État locatif

79,0%
Taux d'occupation physique[1]

892
baux directs & indirects

84,2%
Taux d'occupation financier[2]

75,5%	Locaux occupés
7,2%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,8%	Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,7%	Locaux vacants sous promesse de vente
15,8%	Locaux vacants en recherche de locataire



Jardin du Lou
Lyon (69)
Bureaux | 16 240 m²



Portefeuille Grand Frais
France (38 actifs)
Commerces | 75 000 m²

PERFORMANCES

La performance d'une SCPI est liée à deux potentielles sources de revenus : les loyers et les plus-values à la revente des immeubles, le cas échéant. Le TRI[3] (taux de rentabilité interne), le TD[4] (taux de distribution) et la PGA[5] (performance globale annuelle) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

2,07% **TRI[3] 10 ans**
4,44% **PGA[5]**
4,44% **TD[4] 2025 représentant 22,44€/part[6]**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances[4]

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4,25%	4,01%	4,01%	4,10%	4,10%	4,12%	4,17%	4,13%	4,40%

Risque de perte en capital

Risque de variabilité des revenus potentiels

***La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés. Photos non contractuelles. Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.**
Source des données de la SCPI - La Française: 30/09/2026.
[1]Le TOP (Taux d'occupation physique) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. [2]Le TOF (Taux d'occupation financier) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. [3]TRI (Taux de rentabilité Interne) net de frais, avec à l'entrée le dernier prix de souscription, à la sortie la valeur de retrait, et les revenus distribués sur la période. [4]Depuis 2021, le TD (Taux de distribution) est la division de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Ancienne méthode de calcul, le TDVM (Taux de distribution sur la valeur de marché) correspondant au dividende annuel brut versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part e plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. [5]PGA (Performance globale annuelle) correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription, entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. [6]Avec fiscalité.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Epargner consiste à **investir de l'argent** afin de répondre à différents besoins :

- Constituer, transmettre un capital
- Bénéficier de potentiels revenus complémentaires (retraite, patrimoine, aide des proches, héritage, etc.)
- Mettre de côté pour un projet de vie cohérent (études des enfants, achat dans l'immobilier, etc.)
- Prévoir des réserves en cas de coup dur (accident, santé, perte d'emploi, etc.)

UNE SCPI, C'EST QUOI ?

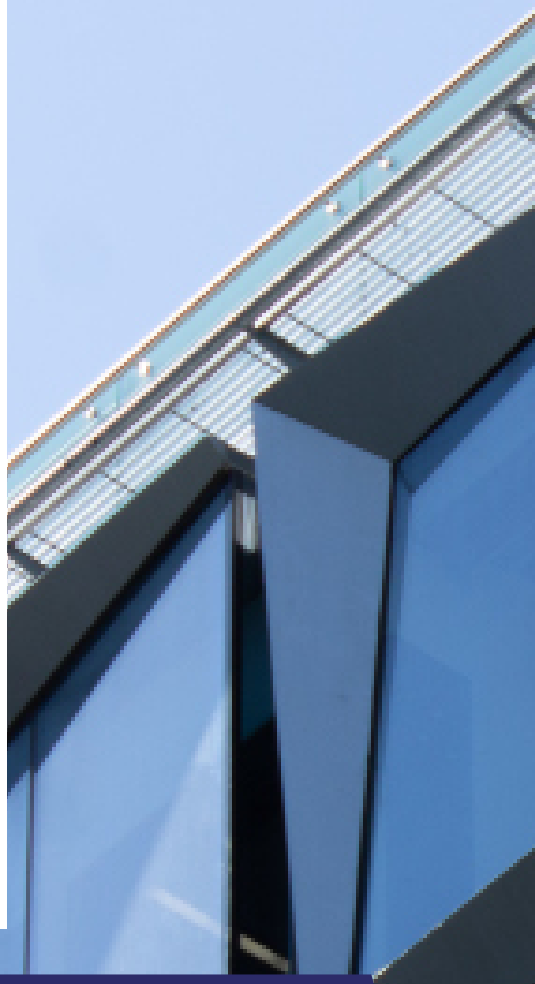
Une **Société Civile de Placement Immobilier** est un produit financier permettant de faciliter l'accès à l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, santé, éducation, etc.). En contrepartie de frais annuels, la **gestion est entièrement assurée par une société de gestion**, telle que La Française Real Estate Managers.

C'est un placement collectif : chacun peut y investir à hauteur de sa capacité et devenir ainsi **indirectement et collectivement «propriétaire» d'immeubles.**

1. Les **épargnants** achètent des parts de SCPI et deviennent associés (mode d'acquisitions : au comptant, à crédit*, en démembrement**, en assurance-vie ou contrat de capitalisation, en versement programmé ou en réinvestissement de distribution).
2. La **SCPI** est quotidiennement gérée par une société de gestion, qui achète des immeubles et s'occupe de la gestion immobilière et locative.
3. Le **patrimoine** génère des potentiels loyers et d'éventuelles plus-values à la revente des immeubles. Les revenus sont redistribués de manière trimestrielle aux associés.

Risque de perte en capital — Risque de variabilité des revenus potentiels
Risque de liquidité — Durée de placement recommandée : 9 ans

*En cas de recours à l'emprunt: le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement. **En cas de démembrement, les possibilités de retrait ou de cession des parts sont limitées. Il est conseillé aux porteurs de parts démembrées de conserver leurs droits pendant toute la période de démembrement.



Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, santé, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti, risque de contrepartie, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à la gestion discrétionnaire et risque lié à l'endettement. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de patrimoine. La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans. La SCPI peut recourir à l'endettement. 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, à la hausse comme à la baisse, du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou un fonds de remboursement, le cas échéant. Avant toute souscription à la SCPI, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et son actualisation le cas échéant, statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels, document d'informations clés) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site internet www.la-francaise.com.

Source : La Française 30/09/2026. [1]ASPIM, 30/09/2026 La Française Real Estate Manager fait partie des leaders en termes de capitalisation des SCPI. Les références à des classements passés ne préjugent pas des classements à venir. En fonction de la date d'édition, les informations présentées peuvent être différentes des données actualisées.

LA FRANÇAISE REM, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des acteurs incontournables de l'immobilier collectif[1]

24,0 Mds € d'encours

3 pôles en Europe
France, Allemagne et Royaume-Uni

+200 experts
en gestion & investissement

+1 900 actifs immobiliers
& **+6 000** locataires

*Une société du groupe La Française, pôle d'expertise de gestion d'actifs de **Crédit Mutuel Alliance Fédérale**.*

Document à caractère promotionnel destiné aux clients non professionnels au sens de la directive MIF.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF No GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 – www.amf-france.org. La SCPI Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF SCPI n°17-38 en date du 1er septembre 2017. La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Île-de-France sous le n° CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.

LA FRANÇAISE REM