

SCPI

Sélectinvest 1

Une SCPI accessible dès 530€

Equivalent à une part.

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.

Source : 31 mars 2026

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

PATRIMOINE & LOCATAIRES

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

235 immeubles*

445 277 m²

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE & SECTORIELLE

Bureaux	71%	Île-de-France	55%
Commerces	22%	Régions	26%
Logistique et locaux d'activités	4%	Paris	15%
Hôtels, tourisme et loisirs	2,5%	Allemagne	4%
Santé et éducation	0,5%		



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

TAUX D'OCCUPATION & ÉTAT LOCATIF

Au-delà de la qualité du patrimoine et de sa diversification sectorielle et géographique, plusieurs indicateurs liés à l'état locatif de la SCPI permettent d'évaluer sa bonne gestion.

82,8% Taux d'occupation physique¹

84,1% Taux d'occupation financier²

- 74,7% Locaux occupés
- 9,0% Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- 0,3% Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- 0,1% Locaux vacants sous promesse de vente
- 15,9% Locaux vacants en recherche de locataire

885 baux directs & indirects

*La SCPI est détentrice de parts d'une société civile immobilière (SCI), propriétaire des ensembles immobiliers présentés.

Source : des données de la SCPI - La Française: 31/03/2026.

¹Le 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. ²Le 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.



Photos non contractuelles.
Les exemples d'investissements donnés ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.

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 TRI¹ (Taux de rentabilité interne) et le TD² (Taux de distribution) sont des indicateurs qui permettent d'analyser la performance d'une SCPI.

2,07% TRI¹ 10 ans **4,44%** PGA³

4,44% TD² 2025 représentant 22,44€/part⁴

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Historique des performances²

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**

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

1 241 M€
Capitalisation

20 468
Associés

530 €
Prix de souscription

FRO014006MF5
Code ISIN

496,88 €
Valeur de retrait

24,54%
Situation d'endettement
bancaire

1^{er} jour du mois
suivant le mois de souscription
Délai de jouissance

La Française : 31/03/2026

¹TRI (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. ²Depuis 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 1^{er} 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 de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année. ³PGA (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 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. ⁴Avec fiscalité. ⁵HT : Hors Taxes et TTC : Toutes Taxes Comprises.

FRAIS

COMMISSION DE SOUSCRIPTION 6,25% HT⁵ MAX.

soit 7,50% TTC⁵ (incluse dans le prix de souscription)

Frais couvrant les coûts liés à la commercialisation, à la collecte du fonds et à l'acquisition des biens immobiliers pour le compte de la SCPI.

COMMISSION DE GESTION 9% HT MAX.

soit 10,80% 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.

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.

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, biodiversité...).

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.

UNE SOLUTION D'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

Épargner 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 31/03/2026. IASPIM, 31/03/2026 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.

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 2011/61/UE 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 1^{er} 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° I3007808 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, UN ACTEUR DE RÉFÉRENCE

L'un des acteurs incontournables de l'immobilier collectif¹

25,6 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.

LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale