

# SÉLECTINVEST 1

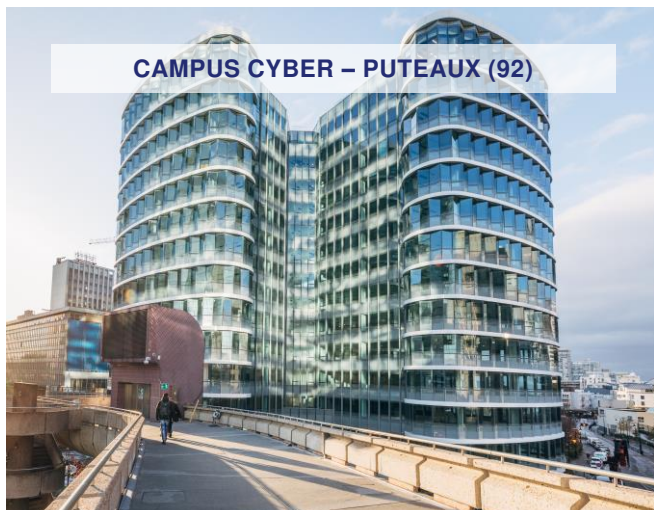
SCPI d'entreprise à capital variable

Au 31 décembre 2022

LE SHIFT – ISSY LES MOULINEAUX (92)

Créée en 1968, Sélectinvest 1 est l'une des plus importantes SCPI d'entreprise du marché en termes de capitalisation avec près de 1,6 milliard d'euros, avec un patrimoine diversifié, de la typologie de ses actifs jusqu'à ses occupants. Avec de très bons fondamentaux immobiliers, son patrimoine immobilier est constitué de bureaux, commerces et locaux d'activités.

CAMPUS CYBER – PUTEAUX (92)



CASTEL HERITAGE – MARSEILLE (13)



**LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS**

128 boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 73 00 73 00  
Une société du Groupe La Française  
[WWW.LA-FRANCAISE.COM](http://WWW.LA-FRANCAISE.COM)

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

## SÉLECTINVEST 1 EN QUELQUES CHIFFRES

### Taux de rentabilité interne (TRI)<sup>(1)</sup>

10 ans (2012 – 2022) : 3,77 %

### Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)<sup>2</sup> & Taux de Distribution (TD 2021-2022)<sup>3</sup>

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 TDVM / TD	2022 TDVM / TD
4,50%	4,25%	4,25%	4,01%	4,01%	4,10%	4,10%	4,10% 4,12%	4,10% 4,17%

### Évolution du prix de part

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
-	-	-	-	-	-	-	-	-	+0,79%

### Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

<sup>(1)</sup> 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. <sup>(2)</sup> Taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) 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. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.

<sup>(3)</sup> Nouvelle réglementation ASPIM : le 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.

<sup>(4)</sup> Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. Source : La Française REM 31/12/2022

**1,6 Md€**  
de capitalisation

**88,1%**  
Taux d'occupation  
physique 2022 (TOP)<sup>4</sup>

**75%**  
de bureaux

**4,10%**  
Taux de distribution sur  
valeur de marché 2022  
(TDVM)<sup>(2)</sup>



## CARACTÉRISTIQUES

1 615 244 800 €

Capitalisation

21 000

Nombre d'associés

640 €

Prix de part au 1<sup>er</sup> mars 2022

Le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant

le mois de souscription

Délai de jouissance

9 ans

Durée de placement recommandé

1 part

Minimum de souscription

La SCPI a mis en place un fonds de remboursement qui propose une sortie au prix de 551 € pour toute explication concernant le fonds de remboursement vous pouvez vous rapprocher de la société de gestion.

**Commission de souscription :** 6,25 % HT, soit 7,5 % TTC (incluse dans le prix de souscription)

**Commission de gestion :** 9,00 % HT, soit 10,8 % TTC du montant hors taxe des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets encaissés par la société

**Commission d'acquisition ou de cession :** 1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors 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, hors droits et hors 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)

**Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux :** 3 % HT, soit 3,60 % TTC max. du montant TTC des travaux réalisés



**LA FRANÇAISE**

INVESTING TOGETHER

Avant toute souscription à la SCPI Sélectinvest 1, 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](http://www.la-francaise.com)

La note d'information de Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF, SCPI n° 17-38 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2017. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Code ISIN : FR0014006MF5. La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007 et l'agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). La Française AM Finance Services - 128, boulevard Raspail, 75006 Paris - Société par actions simplifiée au capital de 800 000 € - 328 817 467 RCS Paris - N° TVA : FR 81 326 817 467 - Agrément ACPR n° 18673 - [acpr.banque-france.fr](http://acpr.banque-france.fr) - Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010 432 - Transactions Immobilières - Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris - Numéro ORIAS 13007808 - [www.oriass.fr](http://www.oriass.fr)

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

Les informations contenues dans cette présentation ne constituent pas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. Elles sont considérées comme exactes au jour de leur établissement, n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. La société de gestion dispose du droit d'arrêter la commercialisation du fonds. Pour consulter la politique de réclamation de La Française :

<https://www.la-francaise.com/fr/informations-reglementaires/>

[WWW.LA-FRANCAISE.COM](http://WWW.LA-FRANCAISE.COM)

## LE PATRIMOINE



LE PRISM - CHATILLON (92)

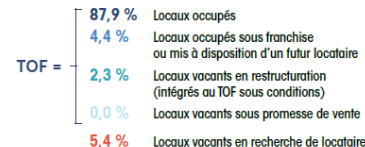
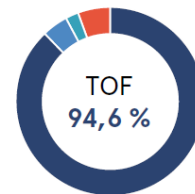
### CONCENTRATION LOCATIVE, (poids des principaux locataires)

	Poids loyer annuel
1 <sup>er</sup> locataire	4,00%
2 <sup>e</sup> locataire	3,47%
3 <sup>e</sup> locataire	3,32%
4 <sup>e</sup> locataire*	2,19%
5 <sup>e</sup> locataire	1,78%
6 <sup>e</sup> locataire	1,69%
7 <sup>e</sup> locataire	1,47%
8 <sup>e</sup> locataire	1,36%
9 <sup>e</sup> locataire	1,35%
10 <sup>e</sup> locataire*	1,23%

\*Ces locataires sont des locataires des SCI dont la SCPI détient une participation et sont présentés ici par transparence.

### Taux d'occupation financier (1)

(1) LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) SE DÉTERMINE PAR LA DIVISION DU MONTANT TOTAL DES LOYERS ET INDEMNITÉS D'OCCUPATION FACTURÉS AINSI QU'UNE DES INDEMNITÉS COMPENSATRICES DE LOYERS PAR LE MONTANT TOTAL DES LOYERS FACTURABLES DANS L'HYPOTHÈSE OU L'INTEGRALITÉ DU PATRIMOINE DE LA SCPI SERAIT LOUÉE.



Superficie

518 406 m<sup>2</sup>

Nombre de propriétés immobilières en direct

174

Nombre de propriétés immobilières via SCI

103

Nombre de baux directs

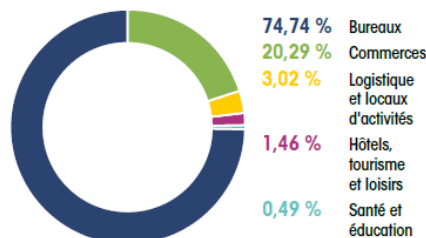
570

Nombre de baux indirects (participations dans des SCI)

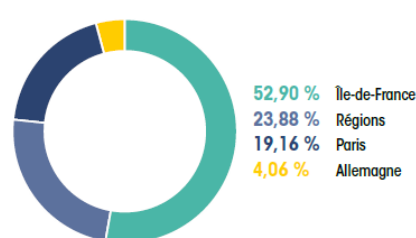
149

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE (en valeur vénale)

#### RÉPARTITION SECTORIELLE



#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



## POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé principalement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne.

## RISQUES ASSOCIES

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. **La durée de placement minimale recommandée par la Société de gestion est de 9 ans.**

**Comme tout investissement, l'immobilier physique (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces, etc.) présente des risques : absence de rentabilité potentielle ou perte en capital, risque de variabilité des revenus, capital investi non garanti. 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. Cette SCPI bénéficie d'un fonds de remboursement, une décote sera appliquée à la valeur de retrait. La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI. Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement. Les caractéristiques d'endettement peuvent être différentes selon les SCPI. Vous pouvez retrouver ces éléments en vous référant à la note d'information pour en connaître les modalités (paragraphe « Politique d'investissement ») et/ou aux statuts de la SCPI.