

Sélectinvest 1

AU 31 DÉCEMBRE 2014

Issue de la fusion de toutes les SCPI Sélectinvest créées entre 1975 et 1990, Sélectinvest 1 est la plus importante capitalisation du marché des SCPI de bureaux (classement IEIF au 30/06/2014).

La diversification, tant géographique que par la nature des locataires, assure la mutualisation des risques locatifs et patrimoniaux. Sa capitalisation, de plus de 1,6 milliard d'euros, lui assure une forte capacité d'investissement.



Green Square à Bagneux
Exemple d'investissement déjà réalisé. Ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions.

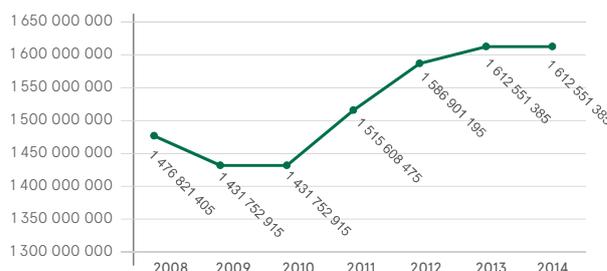
Caractéristiques principales

Date de création	janvier 1968
Capitalisation	1 612 551 385 €
Nombre de parts	2 539 451
Nombre d'associés	22 403
Revenus potentiels	trimestriels
Revenus distribués en 2014	28,56 €* (net de frais de gestion)
Prix de la part	635 € (net de tout autre frais)
Valeur de retrait**	595,31 €
Délai de jouissance	le 1 ^{er} jour du mois suivant le mois de souscription
Durée de placement recommandée	9 ans
Minimum de souscription	1 part
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 max. des recettes brutes annuelles (produits locatifs et financiers nets)
Commission d'acquisition ou de cession	1,25 % HT, soit 1,50 % TTC max. (i) du prix d'acquisition ou de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier, ou, (ii) 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

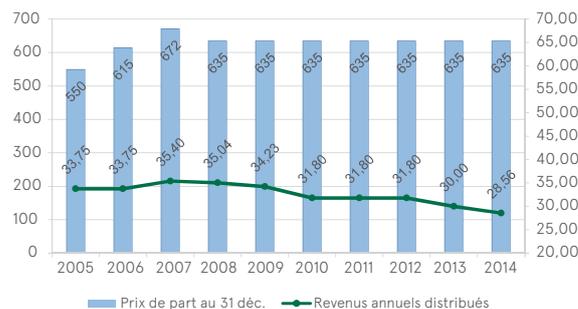
* Dont 4,83 % de revenus non récurrents (plus-values et report à nouveau).

** 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.

Capitalisation au 31 décembre (en €)



Revenus nets distribués par la SCPI (en €) et prix de part au 31 décembre (en €)



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performances

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Evolution du prix de part	+ 7,21 %	+ 11,82 %	+ 9,27 %	- 5,51 %	-	-	-	-	-	-
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾	6,58 %	6,14 %	5,76 %	5,21 %	5,39 %	5,01 %	5,01 %	5,01 %	4,72 %	4,50 %
TRI 10 ans ⁽²⁾	7,56 %									

(1) Taux de distribution 2005 à 2011 correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n, rapporté au prix de souscription (frais compris) d'une part au 31 décembre de l'année n-1. Changement de méthodologie de calcul pour le taux de distribution 2012 (ne permettant pas une comparaison avec les années précédentes) correspondant au dividende annuel brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), rapporté au prix de part acquéreur moyen de l'année n. (2) TRI net de frais au 31/12/2014, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2004, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2014, et les revenus distribués avant prélèvement libératoire sur la période. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.



Patrimoine

Investissements déjà réalisés. Ne constituent pas un engagement quant aux futures acquisitions.

Superficie :687 218 m²
Nombre de propriétés immobilières :292
Taux d'occupation financier⁽³⁾ :83,6 %

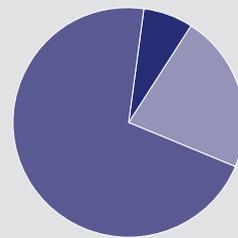
Principaux locataires	Loyer annuel	Poids
VEOLIA SERVICES SUPPORT FRANCE	3 824 496 €	4 %
PAGES JAUNES	2 738 302 €	3 %
CARREFOUR SUPERMARCHES FRANCE*	2 416 364 €	2 %
ALSTOM TRANSPORT	2 166 724 €	2 %
ORANGE	1 898 397 €	2 %
R.A.T.P.	1 797 923 €	2 %
BAYARD PRESSE	1 569 013 €	2 %
TOTAL SA	1 522 791 €	2 %
NEOPOST TECHNOLOGIES	1 288 951 €	1 %
VINCI QUENTIN GESTION	1 225 600 €	1 %

* 7 actifs

(3) Le taux d'occupation financier (TOF) 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 loué.

Types de locaux (valeur vénale)

Bureaux : 71 %
 Activités et entrepôts : 7 %
 Commerces : 22 %



Répartition géographique des loyers

	Nombre de locataires	Montant de loyer	% de loyer
Paris	72	9 270 508 €	9 %
Région parisienne	360	58 392 863 €	61 %
Autres Régions	387	29 507 018 €	30 %
Total	819	97 170 389 €	100 %



Exemple d'investissement 2014

Adresse : Le Jazz, 23 cours de l'Île Seguin - Boulogne (92)
Date d'acquisition : 12/2014
Quote-part SCPI : 11 %
Surface : +820 m² (QP SCPI)
Taux de rendement net : 5,26 % acte en mains, avant financement
Locataire : Michelin

La SCPI Sélectinvest 1 est destinée à tous types d'investisseurs.

Avant toute souscription, vous devez prendre connaissance des documents légaux (note d'informations et statuts, bulletins trimestriels, rapports annuels) disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion ou sur le site Internet www.lafrancaise-group.com.

Risques associés

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) présente des risques, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténuées par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI ; cet objectif n'étant pas garanti.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs fi-

nanciers. 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.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels ou éventuels qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, et peuvent évoluer de manière aléatoire en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau de loyers) sur la durée totale du placement,

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la revente de vos parts ou le cas échéant de la liquidation de la SCPI. Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée totale du placement.

La SCPI comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

Les SCPI peuvent recourir à l'endettement à hauteur de 15 % maximum de la capitalisation de la SCPI concernée appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

La note d'information de Sélectinvest 1 a reçu le visa AMF, SCPI n° 14-19 en date du 08 août 2014. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n° 101 du 22 août 2014 et n° 42 du 8 avril 2015.

La société de gestion de portefeuille La Française Real Estate Managers a reçu le n° d'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Conformément à l'article 314-76 du règlement général de l'AMF, le client peut recevoir, sur demande de sa part, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit auprès de son conseiller.