

Sélectinvest 1

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Créée en 1968, Sélectinvest 1 est l'une des plus importantes SCPI d'entreprise du marché en terme de capitalisation (source IEIF). Son patrimoine immobilier diversifié est constitué de bureaux, commerces et locaux d'activités situés en région parisienne.



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

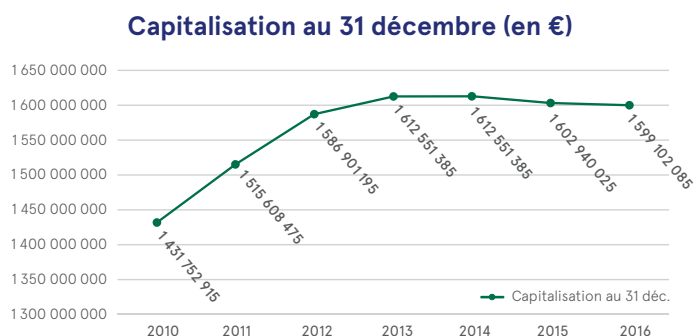
Caractéristiques principales

Date de création	janvier 1968
Capital maximum statutaire	459 000 000 €
Capitalisation	1 599 102 085 €
Nombre de parts	2 518 271
Nombre d'associés	22 801
Revenus potentiels soumis à la décision de l'AG des associés	trimestriels
Revenus distribués en 2016	27,00 €*
Prix de la part	635 €
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 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. (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

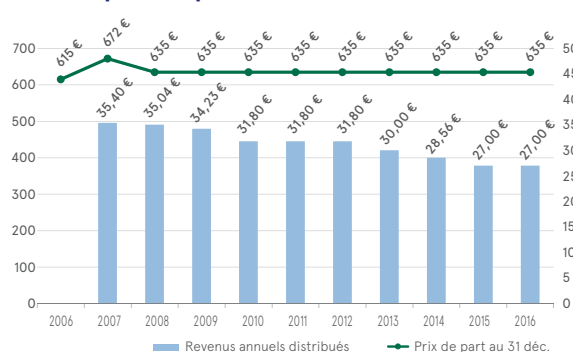
* Sans affectation de revenus non récurrents (distribution de plus-values et report à nouveau).

** 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.

*** SCPI faisant l'objet d'un fonds de remboursement à 511 €/part, vous pouvez vous rapprocher de la société de gestion pour en connaître les modalités.



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 :

Taux de rentabilité interne (TRI) et taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Evolution du prix de part	+ 9,27 %	- 5,51 %	-	-	-	-	-	-	-	-
TRI 10 ans ⁽¹⁾ au 31/12/2016	4,89 %									
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,76 %	5,21 %	5,39 %	5,01 %	5,01 %	5,01 %	4,72 %	4,50 %	4,25 %	4,25 %

(1) TRI net de frais au 31/12/2016, avec à l'entrée le dernier prix de souscription au 31/12/2006, à la sortie la valeur de retrait au 31/12/2016, et les revenus distribués sur la période. (2) Taux de distribution 2006 à 2011 correspondant au dividende annuel 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 et suivants (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. Méthodologie ASPIM / Source La Française REM.



LA FRANÇAISE

Patrimoine

Superficie : 645 907 m²
Nombre de propriétés immobilières en direct : 258
Nombre de propriétés immobilières via SCI : 25
Taux d'occupation financier⁽³⁾ : 87 %
Nombre de baux directs : 741
Nombre de baux indirects (participations dans des SCI) : 70

(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.

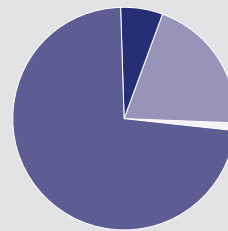
Principaux locataires

	Poids loyer annuel
VEOLIA SERVICES SUPPORT FRANCE - V2S	4 %
GROUPE CARREFOUR	3 %
ALSTOM TRANSPORT	2 %
R.A.T.P.	2 %
BNP PARIBAS	2 %
ORANGE	2 %
TOTAL SA	2 %
EPSON FRANCE	1 %
BAYARD PRESSE	1 %
CASTORAMA FRANCE	1 %

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

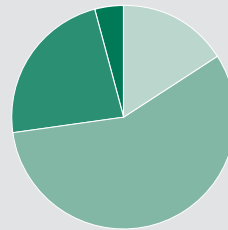
Rappel de la politique d'investissement immobilier (détaillée dans la note d'information) : constitution, directe ou indirecte, d'un patrimoine de biens immobiliers diversifiés composé principalement de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne.

Répartition sectorielle (valeur vénale)



■ Bureaux : 73 %
■ Activités et entrepôts : 6 %
■ Commerces : 20 %
■ Diversification : 1 %

Répartition géographique (valeur vénale)



■ Paris : 16 %
■ Ile-de-France : 57 %
■ Régions : 23 %
■ Etranger : 4 %



Exemple d'investissement 2016

Adresse : avenue Hoche - Paris (75)
Date d'acquisition : 4^e trimestre 2016
Quote-part SCPI : 100 %
Surface : 1 330 m²
Locataire : Multi locataires

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

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.la-francaise.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° 16-20 en date du 23 août 2016. Elle est disponible gratuitement auprès de la société de gestion. Une notice a été publiée au BALO n° 101 du 22 août 2014, n° 42 du 8 avril 2015 et n° 106 du 2 septembre 2016.

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).

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.