Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Document d'informations clés

Produit

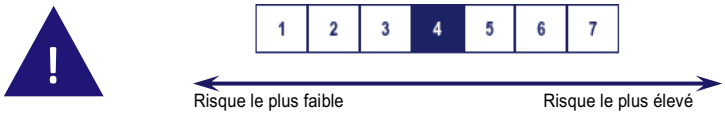
Produit : SELECTINVEST 1
LEI : 96950006S7RXVTFYJA20
Code ISIN : FR0014006MF5
Initiateur : La Française Real Estate Managers, agréée par son autorité de tutelle, l'Autorité des Marchés Financiers, sous le numéro GP-07000038 en date du 26 juin 2007 en qualité de société de gestion de portefeuille et le 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
www.la-francaise.com. Appeler le +33 (0)1 53 62 40 60 pour de plus amples informations.
Date de production du document d'informations clés : 16/07/2026
Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.
Objectifs :
La SCPI a pour objectif une distribution régulière de revenus aux associés en constituant, directement ou indirectement, un patrimoine principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités et d'entrepôts, et dans la limite de 15% de la totalité des actifs, d'autres typologies d'actifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial), situés en France et accessoirement dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne. La SCPI est gérée discrétionnairement et sans benchmark. La SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI. La SCPI poursuit également un objectif d'investissement durable qui est celui de la lutte contre le réchauffement climatique en visant une faible exposition aux émissions de carbone dans le cadre de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris. La SCPI s'est en effet inscrite dans une approche en amélioration d'un indicateur extra-financier, en suivant une stratégie ERC : Eviter, Réduire, Compenser. Plutôt que d'exclure les actifs les plus émetteurs, la philosophie d'investissement du fonds est d'accompagner la transition de ces investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. L'indicateur de durabilité suivi correspond au volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO_2 par m² et par an du fonds comparé au seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique tel que défini par le CRREM. Sur les limites de l'approche en amélioration d'un indicateur extra financier, veuillez-vous référer à la Note d'information.
Durée : 26 janvier 2067
Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité.
Dépositaire : Cacéis Bank
Investisseurs concernés : Ce produit est à destination d'une clientèle non professionnelle et professionnelle, recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 9 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit.
Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person. Veuillez vous reporter au lien ci-après pour plus de renseignements sur la définition de US Person : https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/DefinitionUSPerson27122017.pdf.
Le dernier prix des parts figure dans la note d'information de la SCPI qui est disponible sur le site www.la-francaise.com.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 9 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.
L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Ce produit a été catégorisé dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.
Par ailleurs, vous serez exposé aux risques suivants (non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque), à savoir :
Risque de liquidité matériellement pertinent : **Suspension de la variabilité du capital à compter du 1er juin 2026**. La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat.
Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité très limitée voire inexistante comparée aux actifs financiers. La liquidité se trouve restreinte dans certaines conditions liées au marché immobilier et au marché des parts.La classe de risque ne prend pas en compte les rachats anticipés ou arbitrages ou achat à crédit que vous seriez amenés à effectuer. Vous devez être averti qu'un rachat anticipé du produit peut engendrer des pertes et coûts additionnels. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou de devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.
Autres risques : Risque de perte en capital : montant du capital non garanti. Risque lié à l'effet de levier du produit : l'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte. Pour plus d'information sur les risques, veuillez vous référer à la Note d'information.
Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement

Scénarios de performances

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 14 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période d'investissement recommandée : 9 ans Exemple d'investissement : 10 000 €		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 9 ans**
Scénarios			
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**6 280 €**	**5 480 €**
	Rendement annuel moyen	**-37,2 %**	**-6,5 %**
Scénario défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**8 810 €**	**8 820 €**
	Rendement annuel moyen	**-11,9 %**	**-1,4 %**
Scénario intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 780 €**	**12 200 €**
	Rendement annuel moyen	**-2,2 %**	**2,2 %**
Scénario favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des couts**	**9 890 €**	**12 520 €**
	Rendement annuel moyen	**-1,1 %**	**2,5 %**

Ce type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre: 11/2024 et 12/2025.
Ce type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre: 06/2014 et 06/2023.
Ce type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre: 01/2012 et 01/2021.

Que se passe-t-il si La Française Real Estate Managers n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une société distincte de la société de gestion. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du Dépositaire de ceux du produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.
Ces montants n'incluent pas les frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.
Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 EUR sont investis.

Investissement : 10 000 €	**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 9 ans**
Coût total	**696 €**	**2 961 €**
Incidence des coûts annuels*	**7,1 %**	**2,7 %**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 4,9 % avant déduction des coûts et de 2,2 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	**5,00 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. La personne qui vous vend le produit vous informera des coûts réels.**	**500 €**
Coûts de sortie	**Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit.**	**0 €**
Coûts récurrents [prélevés chaque année]		
Frais de gestion et autres frais administratif et d'exploitation	**1,82 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. Ces frais incluent les charges d'exploitation inhérentes à l'exploitation immobilière des actifs sous-jacents (entretien et réparation, assurances, taxes foncières et ordures ménagères…). Ces coûts peuvent différer des coûts réels que l'investisseur de détail peut devoir supporter.**	**173 €**
Coûts de transaction	**0,24 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.**	**23 €**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	**Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.**	**0 €**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Durée de placement minimale recommandée : 9 ans. La liquidation de la SCPI ne peut être anticipée à l'initiative de la seule Société de Gestion. La cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, de gré à gré, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société, étant précisé que la sortie n'est possible qu'en contrepartie d'un ordre d'achat. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, ni leur prix, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

La réclamation peut être formulée auprès de la Société de gestion et du distributeur. Pour toute réclamation, vous pouvez contacter le service clientèle du Groupe La Française au 128 boulevard Raspail 75006 PARIS (reclamations.clients@la-francaise.com), par téléphone au +33 (0)1 53 62 40 60.

Autres informations pertinentes

Les documents légaux (les statuts, la note d'information et, le cas échéant, son actualisation, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin d'information et le présent document d'informations clés en vigueur) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la société de gestion (ou par email à serviceclient@la-francaise.com) ou sur le site : www.la-francaise.com.Toute information supplémentaire est communiquée par le Service Client Produits nominatifs via les coordonnées suivantes : serviceclient@la-francaise.com. Si vous ne disposez pas d'un exemplaire papier de ce document, vous pouvez l'obtenir gratuitement en le demandant à serviceclient@la-francaise.com.

Les informations relatives aux performances passées de la SCPI sur 10 années sont disponibles sur le site https://www.la-francaise.com dans la section "Performances" des produits.

La SCPI a été classifiée article 9 au sens de SFDR. Pour plus d'information, se reporter au paragraphe 3 de la note d'information publiée sur le site www.la-francaise.com.