

Paris, le 10 janvier 2025

SCPI SÉLECTINVEST 1 MODIFICATION DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Chère associée, cher associé,

L'environnement macroéconomique et géopolitique complexe dans lequel nous vivons depuis plus de deux ans n'est pas sans conséquence sur l'intégralité des marchés y compris l'immobilier. Dans ce contexte, l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) a recommandé aux sociétés de gestion d'actualiser les valeurs immobilières des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) semestriellement afin de renforcer la transparence et l'adéquation des valeurs de parts des SCPI avec le marché immobilier.

Les experts immobiliers indépendants, mandatés par les équipes de La Française Real Estate Managers, ont donc travaillé pour réévaluer au 31 décembre 2024 l'intégralité des immeubles qui composent le patrimoine de votre SCPI investie à plus de 50% sur des bureaux localisés à Paris et sa région, le marché le plus impacté par l'environnement macroéconomique. En effet, en cette fin d'année les experts immobiliers indépendants ont acté un nouvel atterrissage de valorisations sur cette classe d'actifs entre -2 % et -4 % sur ce second semestre 2024. A ces variations s'additionnent notamment la réintégration de l'effet de levier et l'entretien des immeubles nécessaire pour répondre aux obligations réglementaires et aux enjeux de la transition climatique.

Ces derniers éléments, qui ne sont pas totalement pris en compte par les experts immobiliers dans ce contexte, ajoutés à un marché incertain ont conduit **à une baisse de la valeur de réalisation de votre SCPI de 6,62 % par rapport au 30 juin 2024, qui s'établit désormais à 489,73 euros par part.** La nouvelle valeur de reconstitution** s'élève, quant à elle, à 585,36 euros par part. **L'actuel prix de part de votre SCPI se situe désormais à la limite de la borne haute autorisée (+10% maximum de la valeur de reconstitution).** La société de gestion a donc pris la décision stratégique de repositionner le prix de part de votre SCPI en bas de borne, **avec une baisse de 17,18 % de son prix de souscription, dans un marché immobilier qui aura acté depuis 2022 des corrections de prix comprises entre -30 % et -40%.**

À compter du 1^{er} janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Sélectinvest 1 est composé de la manière suivante :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	377,00 €
Prix de souscription	530,00 €

Son prix de souscription total net de tout autre frais s'élève ainsi à 530,00 euros. Après déduction de la commission de souscription de 6,25 % HT (33,12 euros HT et 39,75 euros TTC) **la valeur de retrait s'établit, quant à elle, à 496,88 euros**

Le conseil de surveillance de la SCPI Sélectinvest 1 a été informé de la modification de ces nouvelles valeurs le 19 décembre 2024 La communication ci-après vous détaille le contexte de cette baisse de valeur de votre SCPI.



Retrouvez également la prise de parole de Philippe Depoux, Président La Française REM et Guillaume Allard, directeur général adjoint La Française REM en utilisant le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://www.la-francaise.com/fr/immobilier-2025/>

... / ...

Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers · Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € · 399 922 699 RCS Paris · N° TVA : FR 38 399 922 699 · Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile de France sous le n° CPI 7501 2016 000 006 443 · Gestion Immobilière et Transactions Immobilières · Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris

SCPI SÉLECTINVEST 1

MODIFICATION DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Un choix responsable pour nos SCPI historiques

En juin 2022, pour freiner une inflation persistante, les banques centrales occidentales amorçaient un resserrement monétaire massif en augmentant les taux directeurs. Cette décision a provoqué une turbulence inédite dans les marchés financiers, affectant l'ensemble des classes d'actifs. Dans ce contexte marqué par une volatilité accrue, le secteur immobilier a subi au premier chef les répercussions de ces ajustements. Les volumes d'investissement, dans l'immobilier physique ainsi que dans la pierre papier, ont atteint leurs niveaux les plus bas, entraînant une tension sur la valorisation des actifs. Quant au marché locatif, il est aussi sous pression, les entreprises ayant peu de visibilité pour s'engager et l'offre en excès de surfaces de bureaux (à titre d'exemple 5 millions de mètres carrés vacants en Ile-de-France au 3^e trimestre 2024*) tire les loyers à la baisse.

Alors qu'elle était initialement perçue par le marché comme temporaire, la situation perdure. Une inflexion semblait avoir été amorcée à l'été 2024, avec une série de baisse de taux en Europe puis aux Etats-Unis motivée par le recul de l'inflation. Mais de nouvelles incertitudes ont surgi, du fait de la récession en Allemagne, des tensions politiques et économiques en France ou encore de la politique américaine inflationniste. Une telle situation est dommageable en particulier pour le secteur de l'immobilier de bureau dont l'activité est directement corrélée à la conjoncture économique.

Dans cet environnement complexe qui a marqué l'année 2024, La Française REM a continué à préserver le patrimoine de l'ensemble de ses SCPI. Elle a renforcé sa gestion active autour de trois piliers : la défense des taux d'occupation des immeubles, une politique d'entretien et d'investissement afin de répondre aux enjeux environnementaux des biens ainsi que la réalisation d'un plan de cessions ambitieux de près de 400 millions d'euros.

Fin 2024, et compte tenu de la situation qui s'avère plus profonde et structurelle qu'anticipée, La Française REM fidèle à sa posture prudente, a choisi de repositionner le prix des parts de ses SCPI historiques. Ces SCPI, principalement investies en bureaux, sont désormais positionnées en bas de la fourchette réglementaire de +/-10 % de la valeur de reconstitution**.

Dans cet environnement peu lisible nous avons aussi décidé d'adapter la structure des distributions de ces SCPI historiques en excluant la prise en compte de l'anticipation des plus-values à venir. Les distributions prévisionnelles 2025 n'intégreront plus ce moteur de performance par anticipation dès le début de l'année pour nos SCPI historiques, mais ces plus-values pourraient toutefois être distribuées de façon complémentaire en fin d'année, en fonction des cessions réalisées. Pour 2025, notre objectif est la pérennisation des revenus permettant, à terme, la valorisation des patrimoines.

Votre conseiller financier habituel est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions ou à défaut, n'hésitez pas à contacter notre service clients au **01.53.62.40.60** ou par mail **serviceclient@la-francaise.com**.

Nous tenons à vous remercier pour la confiance accordée depuis des années et espérons que ce document vous témoignera la preuve sincère de nos engagements pour l'année 2025.

Philippe Depoux



Retrouvez également la prise de parole de Philippe Depoux, Président La Française REM et Guillaume Allard, directeur général adjoint La Française REM en utilisant le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url : <https://www.la-francaise.com/fr/immobilier-2025/>

* Source Immostat

** La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation (valeur des immeubles arrêtée par la société de gestion + la valeur brute des actifs financiers) + les droits et taxes acquittées à la constitution du patrimoine

Une société du Groupe La Française

www.la-francaise.com

La Française Real Estate Managers • Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 € • 399 922 699 RCS Paris • N° TVA : FR 38 399 922 699 • Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000038 du 26/06/2007

Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile de France sous le n° CPI 7501 2016 000 006 443 • Gestion Immobilière et Transactions Immobilières • Garantie Financière consentie par le CIC, 6 avenue de Provence 75009 Paris