

SCPI
SÉLECTINVEST 1

RAPPORT
ANNUEL
2019



LA FRANÇAISE



SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	8
4	Gouvernance et contrôle interne	20
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	22
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	26
7	Rapport du conseil de surveillance	28
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	30
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	31
10	Comptes annuels	34
11	Annexe	37
12	Tableau de composition du patrimoine	44
13	Rapports du commissaire aux comptes	56

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNEE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4^e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)¹ en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

¹ Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée

remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCV ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Île-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparait de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2^e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.



MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4^e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. À l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précommercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA¹, qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m²/an et des projections à 900€/m²/an au 1^{er} trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Île-de-France est de plus en plus perçue par ses habitants comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur ajoutée de demain. Les fondamentaux des

marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précommercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Ile-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui ont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m ²	2,3 millions de m ²	-10%
Taux de vacance	5,10%	4,70%	-
Loyer moyen neuf Paris QCA ¹	712€/m ² /an	734€/m ² /an	+3%

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds € HD	+14%

Taux de Rendement Prime

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	-30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Française REIM.

COMMERCE

Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. À l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m² inaugurés en 2019 dont 420 000 m² de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

LOGISTIQUE

Un marché vigoureux en quête de formats immobiliers efficaces pour pénétrer le cœur des villes.

La demande placée en 2019 laisse apparaître à l'échelle nationale un bon cru et un marché locatif résilient. Malgré un volume en retrait par rapport à 2018, la demande placée atteint pour la quatrième année consécutive un niveau supérieur à 3,5 millions de m². Les besoins exprimés demeurent vifs, largement soutenus par la demande en e-commerce et l'appétit des utilisateurs pour les surfaces XXL.

Face à une tension du marché toujours plus forte sur la dorsale, les utilisateurs n'hésitent plus à s'implanter sur de nouvelles localisations et notamment sur l'arc Atlantique. L'Île-de-France fait face à une baisse de 17 % du volume de transactions par rapport à 2018. En régions, la bonne tenue des marchés a été portée par des opérations de grande taille et un dynamisme des enseignes de la grande distribution et du commerce spécialisé. La différence avec 2018 se fait principalement sur le nombre de transactions, en raison d'un temps de transformation structurel notamment des nouvelles négociations de grande taille en cours qui devraient nourrir les volumes de 2020.

Le manque d'offres immédiates dans une grande partie du parc existant, parallèlement au développement limité, imputable à la contrainte de disponibilités foncières, a freiné le placement d'une demande pourtant vigoureuse. 2020 laisse entrevoir une détente sur certains secteurs, qui offriront plus de solutions aux utilisateurs. Les loyers prime ont progressé dans l'ensemble des grandes métropoles en 2019 et dépassent les 50€/m²/an en Rhône-Alpes et dans le Grand Est. En Île-de-France ils s'échelonnent entre 49€/m²/an et 67€/m².



EUROPE

Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4^e trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros. La forte demande des investisseurs a entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle

technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m², en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus défendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficacité des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.



FICHE D'IDENTITÉ SÉLECTINVEST 1

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise
à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail
75006 Paris

DATE DE CRÉATION
26 janvier 1968

**N° D'IMMATRICULATION
AU RCS**
784 852 261 RCS Paris

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
26 janvier 2067

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2019**
375 397 893 euros

**CAPITAL PLAFOND
STATUTAIRE**
459 000 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-38 en date
du 1^{er} septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social :
128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que
société de gestion de portefeuille
n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive
2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de Surveillance

Xavier LÉPINE, Président
Pascale AUCLAIR
Patrick RIVIÈRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire
Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Mazars
Tour Exaltis - 61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3, place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du Conseil de Surveillance :

François GOUBARD, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Robert BRUNIER
Paul FREIERMUTH
Jean-Paul LAUQUE
Jacques MORILLON
Bertrand PAILLAT
Jean-Valère PIGNAL
Thierry VIAROUGE
Patrice WEISZER
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie
SCI Pérennité Pierre

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2022
statuant sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2021.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2024
statuant sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2023.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S.
6, place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :

à l'issue de l'assemblée générale de 2023
statuant sur les comptes de l'exercice clos
au 31 décembre 2022.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
4,10%

Prix de souscription
635€

Collecte brute 2019
28,9 M€

Investissements AEM**
162,3 M€

Cessions
71,8M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

** AEM : Acte-En-Mains (Tous frais d'acquisition inclus).

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :

- en direct **194**
- via SCI **54**

Surface en exploitation **526 457 m²**

Taux d'occupation financier annuel **88,2%**

En 2019, Sélectinvest 1 a réalisé un important plan d'arbitrage de 29 actifs, soit 52 500 m² pour près de 72 millions d'euros auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 25,8 millions d'euros, dans le cadre d'une restructuration/extension. Ce plan d'action volontariste a permis de résorber 15 000 m² de locaux vacants sur l'ensemble de l'année.

Le produit de ces cessions a été réinvesti dans 6 nouveaux actifs pour un montant total de 162,3 millions d'euros. Pour accompagner ces investissements, la SCPI a eu recours au financement qui représente près de 20 % de la valeur de réalisation au 31 décembre 2019.

L'année a été marquée par une activité locative soutenue et parmi les plus importantes prises à bail :

- près de 6 700 m² dans le Crisco à Sèvres (92) - Quote-part 25 % ;
- 2 600 m² dans le Carillon à Nanterre (92) - Quote-part 30 % ;
- 2 250 m² dans Carnot Plaza à Massy (91) - Quote-part 50 % ;
- plus de 5 100 m² dans le Campus Zone Nord à Massy (91) - Quote-part 15 %.

Par ailleurs, la DGI (Direction Générale des Impôts) a confirmé son maintien dans l'immeuble Axialys à Saint-Denis (93) sur la totalité de la surface occupée, soit 13 507 m² - Quote-part 20 %.

La situation locative de votre SCPI est donc en nette amélioration avec une diminution du stock de locaux vacants de 11 200 m² et des taux d'occupation en hausse : un taux d'occupation physique à 91,5 % (vs 90,2 % au 31/12/2018) et un taux d'occupation financier moyen de l'année à 88,2 % (vs 85,0 % en 2018).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises progresse de 1,43 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,98 % par rapport à 2018 qui s'établit désormais à 607,66 euros par part.

En 2019, les dotations au fonds de remboursement et, au 4^e trimestre, la collecte brute qui a atteint près de 29 millions d'euros (contre 4,5 millions en 2018), ont permis de réduire sensiblement le nombre de parts en attente au 31/12/2019 ramené à 21 215 parts (vs 58 360 au 31/12/2018). À fin janvier 2020, la totalité des parts en attente de retrait a pu être traitée.

Les bons résultats de votre SCPI ont permis de confirmer la hausse de la distribution annoncée en début d'année 2019 avec un acompte trimestriel de 6,51 euros par part soit un taux de distribution de 4,10 %.

Les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, confirmaient l'amélioration du résultat économique et une nouvelle progression de la distribution annuelle de 1,4 % en portant l'acompte trimestriel à 6,60 euros par part. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1^{er} trimestre 2020.

En 2020, Sélectinvest 1 a pour objectif principal de poursuivre l'amélioration de sa situation locative constatée ces dernières années ainsi que l'exécution d'un plan d'arbitrage dans la continuité de sa politique de renouvellement de son patrimoine.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	375 397 893,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2019 (DVM)**	4,10%
Nombre de parts	2 453 581	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019***	0,00%
Capitalisation	1 558 023 935,00 €		
Nombre d'associés	21 701		
Valeur de réalisation	607,66 €	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Prix de souscription	635,00 €	5 ans	2,95%
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €	10 ans	4,01%
Distribution de l'exercice 2019 *	26,04 €	15 ans	6,77%

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	130 970 812,22	125 987 465,29
dont loyers	81 979 235,44	85 014 026,33
Total des charges	63 693 551,52	62 880 530,86
Résultat	67 277 260,70	63 106 934,43
Distribution	64 270 521,84	63 706 839,52
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	375 397 893,00	379 794 654,00
Total des capitaux propres	1 176 622 939,58	1 187 866 016,65
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 392 395 362,55	1 385 908 690,92

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	67 277 260,70	27,26*
Distribution	64 270 521,84	26,04*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 791 958 353,65	730,34
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 703 796 992,63	694,41
Valeur comptable	1 176 622 939,58	479,55
Valeur de réalisation	1 490 935 988,40	607,66
Valeur de reconstitution	1 724 272 881,87	702,76

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 392 395 362,55
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(215 772 422,97)
Valeur comptable	1 176 622 939,58
Valeur comptable ramenée à une part	479,55

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 703 796 992,63
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(212 861 004,23)
Valeur de réalisation	1 490 935 988,40
Valeur de réalisation ramenée à une part	607,66

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	1 490 935 988,40
Frais d'acquisition des immeubles	125 569 838,36
Commission de souscription	107 767 055,12
Valeur de reconstitution *	1 724 272 881,87
Valeur de reconstitution ramenée à une part	702,76

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	45 528	1,85 %
Parts cédées de gré à gré	940	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	20 760	0,85 %
Parts annulées ou remboursées	28 737	1,17 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	21 215	0,86 %

En 2019, les souscriptions enregistrées ont atteint près de 29 millions d'euros (contre 4,5 millions en 2018). Ce montant, en hausse sensible, est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel est resté stable (autour d'une moyenne de 3 000 parts). Les dotations au fonds de remboursement auront permis le remboursement de 28 737 parts aux associés contraints par l'urgence du traitement de leurs dossiers. Il est rappelé que ces dotations proviennent de disponibilités issues d'opérations d'arbitrage économiquement justifiées et dont les caractéristiques figurent à la rubrique des cessions page 10 et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Sélectinvest 1. En fin d'exercice le volume de la collecte s'est accru sensiblement et entre le mois de décembre et celui de janvier 2020 la totalité des parts en attente de retrait a pu être traitée. Les résultats et distributions de revenus de Sélectinvest 1 en progression devraient permettre un regain d'attrait auprès des épargnants pour cette SCPI dont la collecte s'amplifie.

La nouvelle capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2019 atteint 1,56 milliard d'euros.



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Sélectinvest 1 a réalisé 6 investissements pour un montant immobilier de 162,3 millions d'euros HT AEM* :

- 79,4 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 82,9 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

92400 COURBEVOIE Le Watt (ex City Défense) 16-32, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire à proximité du parvis de La Défense, cet immeuble construit en 1985 et qui jouxte Ampère E+, fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension dans le cadre d'une VEFA avec Sogeprom. Il développera une surface utile de bureaux de 12 024 m², disposera d'un RIE et de 132 places de parking en sous-sol. L'ensemble vise les certifications HQE NC 2016 Excellent, BREEAM Excellent et Well Core & Shell Gold. La livraison est prévue pour le 2^e trimestre 2021. Cet actif a été acquis pour 128,7 M€ AEM*.

Surface : 12 024 m²
Investissement de la SCPI : 51 468 613 €
QP SCPI : 40%**
Signature : 21/02/2019



BUREAU

92300 LEVALLOIS-PERRET 22, rue Marius Aupiais

Situé à proximité de la station de métro « Louise Michel » desservie par la ligne 3, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA développe une surface de 3 131 m² et dispose de 22 emplacements de stationnement. Il sera livré en septembre 2020 et vise la certification BREEAM Very Good. Entièrement loué à Régus pour une durée ferme de 9 ans, cet actif a été acquis pour 38,4 M€ AEM*.

Surface : 3 131 m²
Investissement de la SCPI : 15 371 200 €
QP SCPI : 40%**
Signature : 20/12/2019



BUREAU

31000 TOULOUSE 5, esplanade Compans-Caffarelli

Situé au centre de Toulouse, en bordure du Boulevard Lascrosses et au pied du métro Compans-Caffarelli, cet immeuble développe une surface de 4 850 m² de bureaux et bénéficie de 32 emplacements de parking. Cet actif est entièrement loué à La Direccte (Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation) et a été acquis pour 12,5 M€ AEM*.

Surface : 4 850 m²
Investissement de la SCPI : 12 506 300 €
QP SCPI : 100%**
Signature : 03/07/2019



BUREAU

La Française REM souhaite porter à la connaissance de ses associés que l'acquisition en juillet 2019 de l'immeuble « Compans-Caffarelli Bât. B » situé à Toulouse, a été réalisée dans le cadre d'une opération de face à face.

Cette opération réalisée avec un autre fonds géré par La Française REM (SCPI LF Grand Paris Patrimoine) a été strictement encadrée par la société de gestion, conformément à sa politique interne de gestion des conflits d'intérêts, de la façon suivante :

Valorisation : Deux experts indépendants et reconnus sur le marché ont été

mandatés afin d'évaluer la valeur de l'actif à fin avril 2019 :

- l'expert immobilier du fonds vendeur la SCPI LF Grand Paris Patrimoine et du fonds acquéreur la SCPI Sélectinvest 1 (expert identique sur les 2 SCPI) ;
- et un expert tiers spécifiquement nommé dans le cadre de cette opération de Face à Face, chargé d'effectuer une valorisation indépendante de l'expert des 2 fonds.

Par ailleurs, la valorisation retenue a été confirmée par 2 avis de valeur complémentaires.

* AEM : Acte-En-Mains (tous frais d'acquisition inclus).
** Quote-part détenue par la SCPI.

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92320 CHATILLON

Le Smart'Up
117-133, avenue de la République

Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris Express, cet immeuble développe 23 215 m² de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labelisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50%.

Surface : 23 215 m²
Apport en capital de votre SCPI : 18 583 849 €
Au 31/12/2019, la SCPI Sélectinvest 1 détient 20% de la SCI LF Smart Up
Signature : 18/04/2019



75017 PARIS

Le M
255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'ÉOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m². Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49%.

Surface : 7 573 m²
Apport en capital de votre SCPI : 19 544 200 €
Au 31/12/2019, la SCPI Sélectinvest 1 détient 20% de la SCI LF Maillot 2000
Signature : 28/06/2019

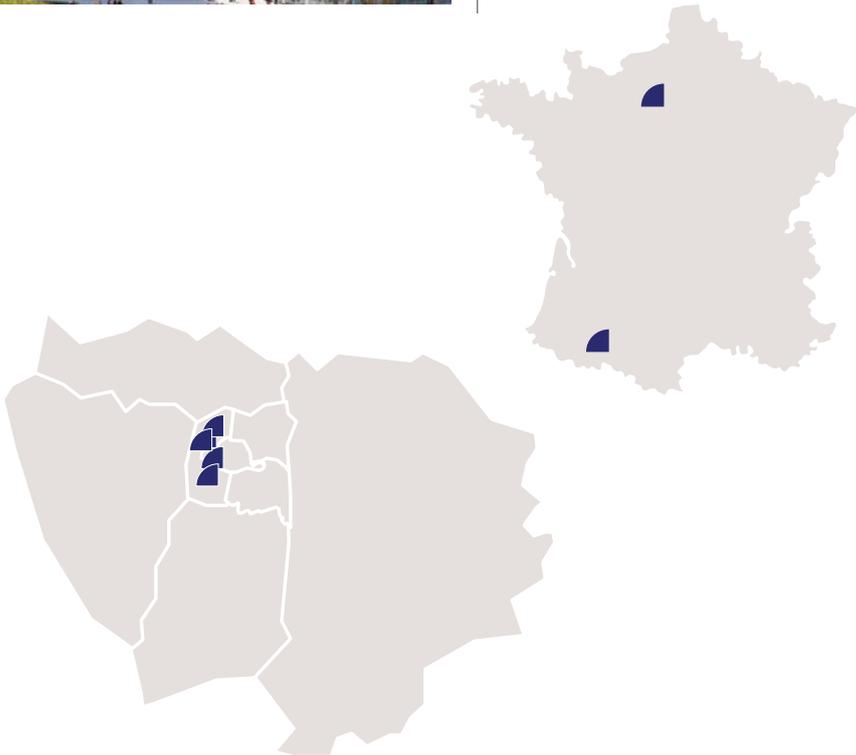


92400 COURBEVOIE

Ampère E+ (tranche 3)
34-40, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100%. La présente acquisition porte sur 60% des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française. Cette tranche 3 a été acquise pour 99,6 M€ AEM*.

Surface : 8 529 m² (tranche 3)
Apport en capital de votre SCPI : 19 499 915 €
Au 31/12/2019, la SCPI Sélectinvest 1 détient 18,2% de la SCI LF Énergie +
Signature : 24/12/2019



* AEM : Acte-En-Mains (tous frais d'acquisition inclus).

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 29 actifs pour un montant total de près de 71,8 M€ auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 25,8 M€, dans le cadre d'une restructuration/extension.

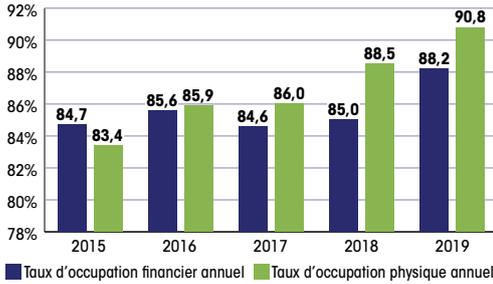
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI *	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
17/01/19	39-41 rue Robert Turgot 79000 NIORT	COM	100	612	612	05/12/88	242 469	430 000	750 000
18/04/19	1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBÉLIARD	COM	100	410	-	23/12/88	248 082	450 000	470 000
18/04/19	1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBÉLIARD	COM	100	411	-	23/12/88	247 377	450 000	470 000
12/06/19	477 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	COM	100	701	-	07/03/88	304 898	480 000	505 000
17/06/19	Château Blanc Bât. K 21 allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	BUR	100	1 034	-	05/12/11	2 516 580	2 500 000	2 900 000
28/06/19	207 boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	COM	100	2 002	2 002	12/06/87	1 448 266	2 150 000	2 500 000
28/06/19	CC Fontaine Saint Martin Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	COM	100	1 073	-	05/10/82	548 816	360 000	380 000
28/06/19	Les Conquérants 8-10 av. des Tropiques 91940 LES ULIS	BUR	100	9 417	2 637	20/05/94	11 086 255	8 100 000	9 230 000
28/06/19	22 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	COM	100	135	-	26/07/07	509 021	415 000	451 349
28/06/19	41 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	COM	100	55	-	26/07/07	224 143	125 000	116 822
15/07/19	37-39 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	COM	100	85	85	26/07/07	412 448	170 000	129 822
17/07/19	51 allée du Clos des Charmes 77090 COLLÉGIEN	ACT	100	3 194	349	14/03/86	1 606 522	2 100 000	2 750 000
22/07/19	Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	100	147	147	10/01/92	168 096	158 737	182 840
23/07/19	Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	77	77	10/01/92	90 034	83 148	95 850
30/07/19	31-33 rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	COM	100	1 169	1 169	26/07/07	1 880 610	245 000	250 000
17/09/19	2 Allée des Barbannières Bât 12 92230 GENNEVILLIERS	BUR	100	414	-	01/10/91	961 522	730 000	945 000
20/09/19	71-79, av. du Mal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	COM	100	1 504	-	29/10/87	823 225	1 360 000	1 360 000
20/09/19	Antélios - Bât. C 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	134	-	02/03/90	266 705	175 000	170 000
25/09/19	Le Ticleni 50-52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100	5 677	-	04/09/02	6 209 310	6 575 000	8 250 000
07/10/19	1 avenue des Deux Fontaines 57140 WOIPPY	COM	100	1 099	-	27/09/82	716 510	490 000	450 000
11/10/19	SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	50	4 497	275	26/01/00	7 931 351	6 740 000	8 000 000
15/10/19	69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	COM	100	160	160	26/07/07	845 009	660 000	560 000
15/10/19	15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS ROBINSON	ENT	40	6 477	-	18/03/08	9 400 000	8 212 000	10 800 000
16/10/19	Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	150	150	10/01/92	157 200	161 977	161 700
15/11/19	1 Allée Niepce 44 rue des Vignerons 94300 VINCENNES	COM	100	146	-	23/06/89	410 000	375 000	381 292
15/11/19	36 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	COM	100	81	-	26/07/07	343 057	400 000	406 712
15/11/19	3-5 rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	COM	100	225	-	26/07/07	1 614 020	1 780 000	1 809 868
18/12/19	6-8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	100	3 721	3 721	01/07/05	6 981 881	3 250 000	3 350 000
20/12/19	Équinoxe 4 avenue du 8 mai 1945 78280 GUYANCOURT	BUR	100	7 651	-	12/12/02	13 632 337	13 800 000	14 000 000
TOTAL GÉNÉRAL				52 458	11 384		71 825 745	62 925 862	71 826 255

* Quote-part détenue par la SCPI.

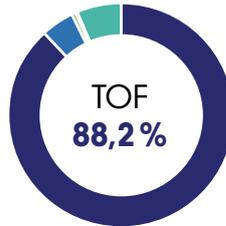
OCCUPATION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2019



- LOCAUX OCCUPÉS**
- 88,2% Taux d'Occupation Financier
 - 4,8% Sous franchise de loyer
- LOCAUX VACANTS**
- 0,5% Sous promesse de vente
 - 0,2% En cours de restructuration
 - 6,3% En recherche de locataires

Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

CONCENTRATION LOCATIVE



422
locataires



Top 20
des locataires



5
principaux locataires

100%*

34%*



- 3,4% Veolia
- 2,6% Groupe Carrefour
- 2,6% La Croix-Rouge Française
- 2,0% Vinci Construction
- 1,9% Sewan

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



4,6 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020



73%

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
Allgäu – Allemagne	14,3
Gustav-Heinemann-Ring – Allemagne	13,0
Le M / Maillot 2000 – Paris (75017)	11,0
Offenbach – Allemagne	10,0
8-10, rue Molière – Montrouge (92)	9,9



Le Watt à Courbevoie



Marius Aujan à Levallois-Perret



Le Smart'Up à Chatillon



Le M à Paris



Ampère E+ à Courbevoie

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En France, en 2019, 108 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 56 748 m² (75 377 m² en 2018) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 80 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 12 dossiers et au-delà de 2019 pour les 16 dossiers restants.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m2)	Surface de l'immeuble concernée (m2)	Surface concernée QP* (m2) (%)	Date d'effet	Locataires
Location	Le Carillon 5-6, esplanade Charles de Gaulle 92310 NANTERRE	BUR	18 045	2 896	869 30%	04/2019	CUNNINGHAM LINDSEY (SEDGWICK) : bail commercial 6/9 ans sur 580 m ²
						07/2019	YELE : bail commercial 3/6/9 ans sur 197 m ²
						09/2019	CFPB : avenant 5/6/9 ans renégociation portant sur 91 m ²
Location	Crisco 7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	6 683	1 671 25%	08/2019 11/2019 12/2019	7 baux signés avec divers locataires
Renégociation	Akoya 1 48-50, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 544	4 544	909 20%	08/2019	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : avenant 3/6/9 ans pour renonciation à congé.
Renégociation	37 rue Bergère 75009 PARIS	BUR	1 613	740	740 100%	04/2019	Sortie de EUROS AGENCY et AURIGA pour extension de AURIGA au titre d'un nouveau bail commercial 3/6/9 ans sur 493 m ²
						06/2019	Sortie de COMSCORE puis entrée de PNO CONSULANTS : bail commercial 3/6/9 ans sur 247 m ²
Renégociation	Espace Kennedy 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	BUR	3 209	2 144	2 144 100%	04/2019	BNP PARIBAS : bail courte durée de 21 mois
Extension Location	Tour Part Dieu 129, rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	994	994 100%	01/2019	LLR : bail commercial 3/6/9 ans sur 153 m ²
						04/2019	NEXITY : extension de 3 ans de 240 m ² portant la surface louée à 974 m ²
						04/2019	GIE PHONE MARKET : bail commercial 6/9 ans
						06/2019	ADENES : bail courte durée 7 mois
						12/2019	CARESTER : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	2 249	1 124 50%	06/2019	KRONO SAFE : bail commercial 6/9/10 ans sur 469 m ²
						10/2020	NUVIA : bail commercial 6/9/10 ans sur 655 m ²
Location	Le Campus Zone nord 102, rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	777 15%	09/2019	IVALUA : bail commercial 9/10 ans
Location Extension Renégociation	Bât B1 / B2 18-20, avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	BUR	4 320	1 137	1 137 100%	04/2019	TALENT PEOPLE : bail commercial 3/6/9 ans sur 482 m ²
						05/2019	NET REVIEWS : avenant extension 2/6/9 ans de 180 m ² portant la surface louée à 658 m ²
						09/2019	ADIE : bail professionnel 6 ans sur 247 m ²
						10/2019	SEDIS LOGISTICS : nouveau bail commercial 3/6/9 ans sur 228 m ²
Location	Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 180	436 20%	04/2019	IMPACT FIELD MARKETING GROUP : bail commercial 6/9 ans sur 262 m ²
						09/2019	VC TECHNOLOGY : bail commercial 3/6/9 ans sur 59 m ²
						10/2019	CAO CAO : bail commercial 3/6/9 ans sur 115 m ²

* Quote-Part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	1 723	1 723 100%	09/2019	CRÉDIT LYONNAIS (2 baux)
Tour Montparnasse 49 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	1 161	1 161 100%	09/2019	COMITÉ LOCAL D'ORGANISATION DES COUPES DU MONDE FÉMININES FIFA
Le Malesherbes 102 à 116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 153	431 20%	12/2018	OTIS
24, avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	220	220 100%	08/2019	DARIUS CAPITAL

* Quote-Part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 44 940 m² (56 139 m² fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	2 914 m²	6,5%
Île-de-France	28 116 m²	62,6%
Régions	13 728 m²	30,5%
Europe	182 m²	0,4%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 7,23 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Blériot et Nieupert 13, avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	7 995	7 995 100%	Bât Nieupert : locaux rénovés à la commercialisation à la découpe. Bât Blériot : en l'état à l'arbitrage.
Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	7 815	2 735 35%	Commercialisation en cours : plusieurs contacts sérieux en négociation.
Cinco 5, place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	2 337	2 337 100%	Commercialisation en cours : un bail signé pour 1 014 m² (effet 2020).
Tour Montparnasse 49 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	1 577	1 577 100%	Locaux libérés en vue de la restructuration de la tour.
24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	1 723	1 723 100%	Locaux en cours de rénovation. Contact en cours.
Crisco 7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	3 964	991 25%	Commercialisation en cours : quelques contacts pour solder l'opération.
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	BUR	8 960	3 144	3 144 100%	Actif en cours de repositionnement. Travaux engagés.
Burospace - Bât 10 bis 10, chemin de Gisy 91570 BIÈVRES	BUR	2 149	2 149	2 149 100%	Locaux mis à l'arbitrage à la division.

* Quote-Part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 22 702 m², soit 4,31 % de la surface en exploitation (526 457 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP * (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Green Square 80-84, rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 567	2 737	2 737 100%	05/2020	DBV TECHNOLOGIES au 31/05/2020. Baïl renouvelé pour 06/2020 au même loyer.
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44, rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 111	2 111	2 111 100%	03/2020	RATP au 31/03/2020. Décision de se maintenir dans les locaux aux mêmes conditions (annulation du congé).
Parc Millénaire Bât 18-20-22 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	8 259	1 768	1 768 100%	04/2020	EY SERVICES France
Tour Part Dieu 129, rue Saint Servient 69003 LYON	BUR	12 418	1 219	1 219 100%	06/2020	FRANCE TELECOM
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MÉRU	COM	2 683	1 615	1 615 100%	03/2020	DIA France
Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	2 168 50%	02/2019	AVNET EMG
Bât E4 5 6 32, avenue des Pépinières 94260 FRESNES	ACT	3 968	1 369	1 369 100%	12/2019	LYOVEL
Cat Sud 62-64, cours Albert Thomas 69008 LYON	BUR	3 681	990	990 100%	01/2020	ASSOC HANDY LYON RHÔNE
Rue de la Coustoune Boulevard Denis Papin 11000 CARCASSONNE	BUR	2 840	2 840	2 840 100%	12/2019	MSB OBI au 31/12/2019. Actif à l'arbitrage.

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution les plus diligentes et appropriées ont été entreprises pour recouvrer les créances. Une reprise de la provision a été réalisée pour 1 602 408,96 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 397 436,50 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 204 972,46 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 391 667,88 euros.

Dans la procédure opposant l'acquéreur de l'immeuble sis à Asnières, rue Auguste Thomas, ayant assigné la SCPI en réduction du prix de vente au motif qu'une partie des lots vendus aurait dû être exclue du mesurage Carrez annexé à l'acte de vente (au regard de leur usage), l'arrêt d'appel du 21 février 2019 a confirmé le jugement de 2014 et condamné la SCPI à restituer 310 092,85 euros avec intérêts au taux légal et anatocisme.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significatif, il convient d'évoquer le dossier SNADEC (Immeuble Iléo Quai le Gallo à Boulogne) objet d'une dotation d'un montant de 336 000 euros. Suite à la découverte d'amiante non répertoriée par le diagnostiqueur entraînant des travaux complémentaires de désamiantage la SCPI a résilié le marché conclu avec le désamianteur qui demande une indemnisation à ce titre. La SCPI entend également être indemnisée des pertes de loyer dues au retard de livraison et demande l'intervention de l'ensemble des intervenants à l'opération afin d'être garantie des demandes du désamianteur.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (gros entretiens, aménagements et installations, créations d'immobilisations, entretiens courants, remis en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour gros entretiens existant au 31 décembre.

2019	En euros
Travaux réalisés	9 958 604,28
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 911 418,74

Créations immobilisations

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
12/16, rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Rénovation terrasses et création d'une salle de sports	107 308,72
39, rue Anatole France	LEVALLOIS-PERRET	Aménagement des extérieurs et dynamisation du hall	104 238,43
5, place du Marivel	SÈVRES	Aménagements privatifs du locataire Treffes Applications	101 886,03

Travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
135, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	MARSEILLE	Réfection étanchéité	191 907,47
78, rue Championnet	PARIS	Modernisation hall	108 817,50
33, avenue du Maine	PARIS	Réfection parties communes et parking	101 556,06
61, avenue Victor Hugo	PARIS	Travaux ravalement façade et couverture	49 233,91
129 rue Servient	LYON	Travaux de désamiantage	47 245,88

Travaux couverts par provision pour gros entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1300, avenue Albert Einstein	MONTPELLIER	Travaux de traitement des façades	209 100,75
50/52, rue de Ticleni	VILLENEUVE-D'ASQ	Travaux de couverture	120 000,00
5/6, esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Rénovation des parkings	39 078,05
7, rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Études de valorisation de la propriété	35 000,00
2/8, boulevard de la Libération	SAINT DENIS	Remplacement de portes	25 110,00

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
86/90, rue du Dôme	BOULOGNE-BILLAN COURT	Rénovation plateau	323 021,41
5/6, esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Participation aux travaux du locataire Association CFPB	226 495,14
18/20, avenue Robert Schuman	MARSEILLE	Rénovation locaux 7 ^e étage	205 790,50
129, rue Servient	LYON	Rénovation 24 ^e étage	135 002,46
2/4, boulevard Marmont	DIJON	Acquisition équipement frigorifiques	66 035,00

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
28, boulevard de Pesaro	NANTERRE	Restructuration	20 619 307,00
27/33, quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLAN COURT	Restructuration	13 028 539,55
7, avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Restructuration	8 114 504,68
246, rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Restructuration	4 495 617,21
5, place du Marivel	SÈVRES	Restructuration	3 838 453,51

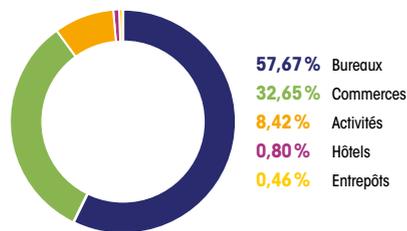
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2019 à 1 791 958 354 euros, dont 1 491 614 769 euros d'actifs détenus en direct et 300 343 585 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,43 % par rapport à l'exercice précédent.

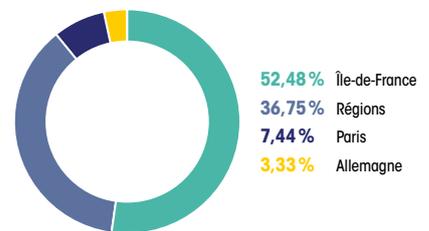
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 532 916 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	266 688 626,28	77 640 000,00				344 328 626,28	19,22 %
Île-de-France	842 277 059,25	107 583 253,35	58 735 000,00			1 008 595 312,60	56,28 %
Régions	218 947 900,00	142 595 311,30	785 000,00	1 550 000,00		363 878 211,30	20,31 %
Allemagne	57 204 203,48				17 952 000,00	75 156 203,48	4,19 %
Total €	1 385 117 789,00	327 818 564,65	59 520 000,00	1 550 000,00	17 952 000,00	1 791 958 353,65	
Totaux 2018	1 289 771 344,56	344 752 864,99	61 805 000,00	9 737 000,00	15 041 649,14	1 721 107 858,69	
Total %	77,30	18,29	3,32	0,09	1,00		100,00

* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).



RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2019 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00	365,50
Dettes et engagements	19,50	285,12
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,4 ans)	13,44	196,56
- Dont emprunts court terme	3,97	58,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	2,09	30,56

Dans le cadre des emprunts immobiliers et des découverts bancaires, les emprunteurs ont octroyé les garanties suivantes :

- suretés réelles immobilières (privilège de prêteur de denier ou hypothèque) sur les actifs pour les emprunts immobiliers ;
- nantissement des parts sociales et des comptes bancaires des SCI détenus par la SCPI ;
- nantissement des produits et des créances sur les actifs donnés en garantie.

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 19 décembre 2012, ressort à 115 % de la valeur des actifs.

* Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/ méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :
 - l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
 - la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 27 juin 2019, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Sélectinvest 1, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de

surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers

reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital :

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier :

comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure et par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité :

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant

restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit :

l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement :

dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier :

l'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire :

il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la Société de Gestion :

la gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant

compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque;
- analyse et mesure des risques;
- surveillance et gestion des risques;
- contrôle des risques;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants :

déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue

et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

* https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet :

<https://www.lfgrou.pe/clients>

(Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD/ PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives

relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite/>

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégue à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com.

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2015	386 220 195,00	(9 611 360,00)	2 524 315	22 524	1 236 701,91	635,00
2016	385 295 463,00	(3 837 940,00)	2 518 271	22 801	1 182 012,17	635,00
2017	384 715 440,00	(2 407 285,00)	2 514 480	22 914	994 698,33	635,00
2018	379 794 654,00	(20 422 870,00)	2 482 318	22 407	279 931,87	635,00
2019	375 397 893,00	(18 247 995,00)	2 453 581	21 701	1 806 932,12	635,00

¹ Diminué des retraits.

² Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) ⁽¹⁾	27,00	27,00	25,44	25,44	26,04
- dont distribution de report à nouveau (en %)				0,94%	
- dont distribution de réserves de plus values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,25%	4,25%	4,01%	4,01%	4,10%
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽³⁾	1,97	2,21	4,99	4,81	6,10

¹ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

² Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

³ Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2015	31 161	1,23	5 mois	24 254	24 991,80
2016	29 783	1,18	9 mois	29 399	25 230,70
2017	25 063	1,15	12 mois*	46 104	23 157,88
2018	7 053	0,28	24 mois*	58 360	23 443,26
2019	45 528	1,83	24 mois*	21 215	25 477,06

* Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sous délai de 3 mois avec le concours du fonds de remboursement.

**ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS
AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)**

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	38,95	97,26	37,42	96,23	36,73	97,97	35,46	98,97	36,44	98,08
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,62	1,55	0,67	1,73	0,24	0,63	0,03	0,10	0,24	0,65
Produits divers	0,48	1,20	0,79	2,04	0,53	1,40	0,33	0,93	0,47	1,28
TOTAL DES REVENUS	40,05	100,00	38,88	100,00	37,49	100,00	35,83	100,00	37,15	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,33	8,32	3,32	8,53	3,22	8,59	3,07	8,57	3,04	8,18
Autres frais de gestion *	0,99	2,48	1,29	3,31	1,39	3,70	1,70	4,74	1,75	4,72
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	0,38	0,18	0,45	0,58	1,54	0,71	1,98	0,58	1,57
Charges immobilières non récupérées	4,16	10,39	3,42	8,81	4,33	11,55	4,16	11,61	3,42	9,21
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,63	21,57	8,20	21,10	9,51	25,38	9,64	26,90	8,79	23,67
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,32	3,29	1,41	3,62	1,27	3,40	1,31	3,65	1,27	3,41
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	1,98	4,95	2,23	5,73	0,07	0,19	0,05	0,15	(0,23)	(0,62)
- dotation nette aux autres provisions **	0,09	0,24	(0,20)	(0,51)	0,32	0,85	(0,37)	(1,03)	0,06	0,17
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,39	8,48	3,44	8,84	1,67	4,44	0,99	2,76	1,10	2,96
TOTAL DES CHARGES	12,03	30,05	11,64	29,94	11,19	29,83	10,63	29,66	9,89	26,63
RÉSULTAT	28,01	69,95	27,24	70,06	26,30	70,17	25,20	70,34	27,26	73,37
Variation du report à nouveau	1,01	2,53	0,24	0,61	0,86	2,31	(0,24)	(0,67)	1,22	3,28
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	27,00	67,42	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	26,93	67,42	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de Conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	TOTAL au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	TOTAL au 31/12/2019
Fonds collectés	1 315 803 261,64	(18 247 995,00)	1 297 555 266,64
Cessions d'immeubles	537 656 282,26	144 900 877,94	682 557 160,20
Plus et moins values sur cessions	(18 977 188,32)	3 301 723,75	(15 675 464,57)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(912 758,09)		(912 758,09)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(126 749 873,09)	(1 027 131,44)	(127 777 004,53)
Achats d'immeubles	(1 812 098 712,71)	(51 439 059,98)	(1 863 537 772,69)
Achats de parts de sociétés immobilières	(98 118 484,22)	(101 291 919,14)	(199 410 403,36)
Écart sur remboursements de parts	6 726 639,18	1 723 586,76	8 450 225,94
Sommes restant à investir	(196 645 679,64)	(22 079 917,11)	(218 725 596,75)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCV ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	99 362 189
Autres charges déductibles	21 013 136
Intérêts d'emprunts	1 092 816
Revenu net	77 256 238
Soit par part pleine jouissance	31,30
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 458 837
Soit par part pleine jouissance	1,00

Revenu financier	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	79 074 837,35
Réintégration	3 412 083,45
Déduction (Plus values nettes à long terme)	(23 029 534,81)
Résultat fiscal	59 457 385,99

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	79 074 837,35
Réintégration	3 412 083,45
Déduction	(2 278 567,21)
Résultat fiscal	80 208 353,59

* Plus ou moins values comptables comprises.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
496,39	481,86

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2019								
Fournisseurs		2 377 383,84						2 377 383,84*
Fournisseurs d'immobilisations							247 286,80	247 286,80**
TOTAL À PAYER		2 377 383,84					247 286,80	2 624 670,64
Échéances au 31/12/2018								
Fournisseurs		1 441 910,45						1 441 910,45
Fournisseurs d'immobilisations							247 286,80	247 286,80
TOTAL À PAYER		1 441 910,45					247 286,80	1 689 197,25

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.

Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

En conséquence, le quatrième alinéa de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] La société de gestion peut, au nom de la société, 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, dont 25% maximum d'endettement bancaire, pour financer ses investissements. [...] »

Corrélativement à la modification des statuts, il vous sera proposé de modifier la politique de recours au financement bancaire figurant dans la note d'information comme suit :

« Politique de recours au financement bancaire
Conformément aux dispositions statutaires, 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, dont 25% maximum d'endettement bancaire.
Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré. Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI.»

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés - succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés. La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.

Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis 2004 (hors indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion.

Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII - 6° des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] »

6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit;
- toute cession directe;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid-19 au 1^{er} trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constatons à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le point 3 de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :

« [...] »

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. **Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.**

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

[...] »

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la SCPI SÉLECTINVEST 1. Nous avons reçu toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative ainsi qu'à celui des comptes.

Nous constatons avec grande satisfaction lors de notre conseil de surveillance du 5 mars 2020 la résorption complète des parts en attente de rachat. Cela résulte des moyens d'actions importants mis en œuvre par la société de gestion.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le volume des souscriptions de la SCPI SÉLECTINVEST 1 s'est élevé à 28 910 280 euros ayant servi en totalité de contrepartie aux retraits d'associés. Cela se traduit par le remboursement et l'annulation de parts à hauteur de 44 294 188 euros.

Ainsi, le capital effectif, qui s'élevait à 379 794 654,00 euros en début d'année, a été ramené à 375 397 893,00 euros au 31 décembre 2019. A cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 558 023 935 euros et 21 215 parts étaient en attente de retrait. Ces dernières ont été traitées comme indiqué ci-dessus.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés de 27 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 26,5 %, pour un montant global net vendeur de 97 617 295,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 162 263 462,27 euros se ventilant comme suit :

- un montant de 79 346 113,20 euros acte en mains correspondant à 3 acquisitions réalisées en direct ;
- un montant global de 82 917 349,07 euros correspondant à la participation à 3 augmentations de capital dans des SCI dont les actifs sont situés en France.

Ces investissements étant développés dans le rapport de la société de gestion, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations.

La situation locative demeure au centre de nos préoccupations. Les moyens humains importants déployés par la société de gestion, tant pour l'arbitrage que pour la location ont porté leur fruit.

Malgré des libérations, renégociations et mesures d'accompagnement consenties

en vue de favoriser les relocations dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique s'améliorent à respectivement 88,2 % et 90,8 % sur l'exercice 2019. Au 4^e trimestre 2019, le taux d'occupation financier était de 87,7 % et le taux d'occupation physique était de 91,5 %.

Pour 2020, la société de gestion nous a exposé son plan d'action, notamment, la continuité du plan d'arbitrage visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité et la poursuite de la politique de surinvestissement avec le recours à l'endettement pour profiter des taux particulièrement attractifs, dans les limites définies dans les statuts et votés en assemblée générale.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2019, à 1 703 796 992,63 euros, dont 1 491 614 768,63 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 212 182 224,00 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 702,76 euros contre 688,52 euros en 2018.

Le prix de souscription de la part est resté inchangé, fixé à 635 euros.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2020 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Les produits de l'activité immobilière s'établissent à 119 524 896,88 euros, enregistrant une hausse par rapport à l'exercice 2018. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2019 de 67 277 260,70 euros, correspondant à un résultat par part de 27,26 euros.

Le dividende versé a été de 26,04 euros par part, soit un taux de distribution de 4,10 %.

En dépit des pressions du marché locatif et des renégociations de loyers destinées à maintenir les occupants dans les immeubles, le taux d'occupation annuel a connu une évolution favorable. Le budget 2020 aboutit à un résultat comptable par part de 25,81 euros et la distribution progressera à 26,40 euros par part tout en conservant un solde de report à nouveau significatif.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L.214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Le conseil de surveillance a été informé de la poursuite des conventions particulières visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier antérieurement conclues et de celles conclues au cours de l'exercice. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI et à une modification du forfait administratif.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'emprunt bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La société de gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis 2004 (hors indexation annuelle) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence. Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1^{er} trimestre 2020 relative au Covid-19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Lors de notre réunion préparatoire de la présente assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur l'ensemble des résolutions soumises à votre approbation. Ces projets n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

**Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur François GOUBARD,
Président.**



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2019 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 375 397 893,00 euros et un bénéfice net de 67 277 260,70 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 67 277 360,70 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 11 950 781,62 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 79 228 042,32 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 64 270 521,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 14 957 520,48 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 176 622 939,58 euros, soit 479,55 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 490 935 988,40 euros, soit 607,66 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 724 272 881,87 euros, soit 702,76 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le "Fonds de remboursement"

L'assemblée générale :

- autorise la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 10 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent ;
- autorise la société de gestion à affecter, à cette fin au dit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2019 à 1 047 315 euros, soit 0,86 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Modification de la politique de recours au financement bancaire et de l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts - Modification corrélatrice du paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la note d'information

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'emprunt bancaire**, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le 4^e alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la société de gestion » comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

«[...]»

Elle peut, au nom de la société, 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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...]»

Nouvelle rédaction

«[...]»

Elle peut, au nom de la société, 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, dont 25% maximum d'emprunt bancaire, pour financer ses investissements.

[...]»

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » de la Politique d'investissement de la note d'information, sera rédigé comme suit :

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, 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 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-203 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

Nouvelle rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, 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, dont 25% maximum d'emprunt bancaire.

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Dans le cadre de la stratégie de financement de la SCPI, la société de gestion pourra utiliser des instruments financiers à terme simples de type swaps, caps, floors, tunnels de taux ou



options d'achat/vente simples permettant de se couvrir partiellement ou totalement contre les risques de taux. Ces instruments financiers à terme seront négociés sur un marché organisé ou de gré à gré.

Ces opérations seront uniquement réalisées pour des besoins de la couverture du risque, existant ou futur, d'évolution des taux d'intérêts lié à l'endettement de la SCPI (ou de couverture du risque lié au taux de change comme précisé dans le paragraphe « Risques associés » de la note d'information).»

DEUXIÈME RÉOLUTION

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence - Modification corrélatrice du premier paragraphe de l'article XVIII - 6°.

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII - 6° des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« [...] »

6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la société de gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) hors taxes, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1^{er} janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[...]»

Nouvelle rédaction

« [...] »

6 Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit;
- toute cession directe;
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

[...]»

TROISIÈME RÉOLUTION

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélatrice du point « 3. Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent le point « 3. Valeur de retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« [...] »

3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'assemblée générale.

[...]»

Nouvelle rédaction

« [...] »

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

*a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. **Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée [...] ».

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 192 984 959,19	1 491 614 768,63	1 287 790 206,70	1 569 873 654,71
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,08		0,08	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 154 288 739,98	1 459 706 572,00	1 287 790 206,62	1 569 873 654,71
Immobilisations en cours	38 696 219,13	31 908 196,63		
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 433 379,74)	(521 961,00)	(3 953 619,90)	(157 971,82)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 911 418,74)		(3 795 648,08)	
Provisions pour risques et charges	(521 961,00)	(521 961,00)	(157 971,82)	(157 971,82)
Titres financiers contrôlés	199 410 403,36	212 182 224,00	88 615 549,37	93 892 903,71
Immobilisations financières contrôlées	199 410 403,36	212 182 224,00	88 615 549,37	93 892 903,71
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 388 961 982,81	1 703 275 031,63	1 372 452 136,17	1 663 608 586,60
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			9 502 934,85	9 624 319,39
Immobilisations financières non contrôlées			9 502 934,85	9 624 319,39
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)			9 502 934,85	9 624 319,39
Autres actifs et passifs d'exploitation	380 351,60	380 351,60	337 536,16	337 536,16
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	380 351,60	380 351,60	337 536,16	337 536,16
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	32 264 023,62	32 264 023,62	28 900 695,85	28 900 695,85
Locataires et comptes rattachés	16 738 812,90	16 738 812,90	13 110 091,90	13 110 091,90
Provisions pour dépréciation des créances	(6 391 667,88)	(6 391 667,88)	(6 596 640,34)	(6 596 640,34)
Autres créances	21 916 878,60	21 916 878,60	22 387 244,29	22 387 244,29
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	23 492 179,90	23 492 179,90	23 659 861,23	23 659 861,23
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	8 258 648,00	8 258 648,00	23 642 556,00	23 642 556,00
Autres disponibilités	15 233 531,90	15 233 531,90	17 305,23	17 305,23
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	56 136 555,12	56 136 555,12	52 898 093,24	52 898 093,24
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(268 648 803,62)	(268 648 803,62)	(247 189 083,85)	(247 189 083,85)
Dettes financières	(206 144 809,36)	(206 144 809,36)	(194 005 539,65)	(194 005 539,65)
Dettes d'exploitation	(21 113 745,48)	(21 113 745,48)	(13 702 205,12)	(13 702 205,12)
Dettes diverses	(41 390 248,78)	(41 390 248,78)	(39 481 339,08)	(39 481 339,08)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(268 648 803,62)	(268 648 803,62)	(247 189 083,85)	(247 189 083,85)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	173 205,26	173 205,26	201 936,23	201 936,23
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,01	0,01	0,01	0,01
TOTAL V (Comptes de régularisation)	173 205,27	173 205,27	201 936,24	201 936,24
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 176 622 939,58		1 187 866 016,65	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 490 935 988,40		1 479 143 851,62

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 ¹ (EUROS)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	379 794 654,00		(4 396 761,00)	375 397 893,00
Capital souscrit	379 794 654,00		(4 396 761,00)	375 397 893,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	815 985 373,73		(13 154 778,68)	802 830 595,05
Prime d'émission	663 029 732,11		(13 851 234,00)	649 178 498,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(125 396 102,41)		(1 027 131,44)	(126 423 233,85)
Écarts sur remboursements de parts	6 726 639,18		1 723 586,76	8 450 225,94
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	(912 758,09)			(912 758,09)
Écart de réévaluation	(912 758,09)			(912 758,09)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(18 977 188,32)		3 301 723,75	(15 675 464,57)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	12 550 686,71	(599 905,09)		11 950 781,62
Résultat de l'exercice	(599 905,09)	599 905,09	3 006 738,86	3 006 738,86
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	63 106 934,43	(63 106 934,43)	67 277 260,70	67 277 260,70
Acomptes sur distribution	(63 706 839,52)	63 706 839,52	(64 270 521,84)	(64 270 521,84)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	1 187 866 016,65		(11 243 077,07)	1 176 622 939,58

¹ Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine.

COMPTÉ DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	81 979 235,44	85 014 026,33
Charges facturées	28 918 335,94	29 511 227,16
Produits des participations contrôlées	7 954 612,95	3 789 812,10
Produits annexes	672 712,55	336 463,45
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	119 524 896,88	118 651 529,04
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 918 335,94	29 511 227,16
Travaux de gros entretiens	486 848,20	489 997,52
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 693 979,06	1 773 796,49
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 937 524,24	1 883 570,29
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	9 869 244,32	11 929 920,69
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	42 905 931,76	45 588 512,15
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	76 618 965,12	73 063 016,89
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	848 180,00	12 960,73
Reprises de provisions d'exploitation	2 608 649,02	1 750 319,48
Transfert de charges d'exploitation	5 294 955,99	2 535 636,35
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 602 408,96	2 453 710,17
TOTAL I : Produits d'exploitation	10 354 193,97	6 752 626,73
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	7 498 852,91	7 689 317,44
Charges d'exploitation de la société	267 698,47	280 756,25
Diverses charges d'exploitation	3 823 411,72	1 375 006,23
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 978 886,56	3 284 435,84
Dotations aux provisions d'exploitation	462 361,00	
Dépréciations des créances douteuses	1 397 436,50	1 526 075,03
TOTAL II : Charges d'exploitation	17 428 647,16	14 155 590,79
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(7 074 453,19)	(7 402 964,06)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	592 352,58	86 370,61
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	592 352,58	86 370,61
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 744 958,77	2 597 143,42
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	2 744 958,77	2 597 143,42
Résultat financier C = (I - II)	(2 152 606,19)	(2 510 772,81)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	499 368,79	496 938,91
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	499 368,79	496 938,91
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	614 013,83	539 284,50
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	614 013,83	539 284,50
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(114 645,04)	(42 345,59)
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	67 277 260,70	63 106 934,43

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste-Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité

d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2019.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2019 des immeubles locatifs : 1 791 958 353,65 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'acquiescer, lors des formalités de publicité foncière, l'impôt afférent à la plus-value immobilière due par le vendeur. Les personnes morales demeurent imposées directement au vu de leur déclaration de résultat. Afin de préserver l'égalité entre les porteurs, la SCPI propose à l'assemblée générale la distribution d'une partie du produit de la vente.

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

Pour les associés relevant du régime des particuliers, cette distribution viendrait compenser l'impôt réglé par la SCPI pour le compte de l'associé et ne donnerait lieu à aucun versement. Pour les autres catégories d'associés, cette distribution se traduirait par un versement en numéraire.

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2019, pour un montant total de 2 119 633 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 047 315 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 072 318 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.



TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Lors de la transposition des dispositions de la directive européenne (AIFMD) et la publication des mesures de modernisation de la gestion d'actifs, une possibilité nouvelle d'investissement par l'intermédiaire de certaines sociétés a été introduite pour les SCPI. Les sociétés concernées ne peuvent ainsi être que des sociétés de personnes dont les parts ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé répondant à des critères définis, et notamment dont l'actif doit être principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de leur location ou de droits réels portant sur de tels biens.

Lors de l'assemblée générale annuelle de 2014, l'objet social de la SCPI a ainsi été élargi afin de lui permettre de détenir des actifs immobiliers de manière indirecte, par l'intermédiaire de l'acquisition de parts de sociétés tel que des SCI.

ACTIF NET RÉÉVALUÉ DES TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

L'actif net réévalué des titres et parts de sociétés immobilières contrôlées par la SCPI s'évalue à partir :

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉS À D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenus par la SCPI :

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCIS définis au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
 - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCIS sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La provision pour gros entretien a pour objet de maintenir en état le parc immobilier de la SCPI et de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

La dotation pour gros entretien est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à individualiser les travaux inscrits dans le plan pluriannuel de travaux prévu pour les 5 prochaines années et devant être remis à jour chaque année.

La reprise de provision pour gros entretien correspond aux dépenses d'entretien effectuées au cours de l'exercice et au budget des travaux non consommés.

Au 31 décembre 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 911 418,74 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement :
 - hypothèque, privilège de prêteur de deniers,
 - cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie,
 - dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. L'encaissement du deuxième trimestre de loyers commencera début avril. Ainsi, votre SCPI pourrait être

provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	911 174 132,15	1 077 496 572,00	1 022 648 340,38	1 160 770 654,71
Locaux d'activité	55 984 559,43	59 300 000,00	57 838 635,02	61 805 000,00
Commerces	186 097 269,20	321 140 000,00	196 870 452,02	337 561 000,00
Entrepôts	1 032 779,28	1 770 000,00	10 432 779,28	9 737 000,00
TOTAL	1 154 288 740,06	1 459 706 572,00	1 287 790 206,70	1 569 873 654,71
Immobilisations en cours				
Bureaux	38 686 369,13	31 908 196,63		
Commerces	9 850,00			
TOTAL	38 696 219,13	31 908 196,63		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	199 410 403,36	212 182 224,00	98 118 484,22	103 517 223,10
TOTAL GÉNÉRAL	1 392 395 362,55	1 703 796 992,63	1 385 908 690,92	1 673 390 877,81

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		1 287 790 206,70
Solde droits réels au 31/12/2018		0,08
Solde droits réels au 31/12/2019		0,08
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		1 287 790 206,62
Acquisitions		11 700 000,00
TOULOUSE – 5, esplanade Compans Caffarelli	11 700 000,00	
Cessions		(144 293 853,42)
COURBEVOIE – 16-40, rue Henri Regnault	(28 400 000,00)	
SAINT-DENIS – 276 (Ax1) – 274 (Ax2), avenue du Président Wilson	(24 000 000,00)	
GUYANCOURT – 4, avenue du 8 Mai 1945	(13 629 537,36)	
LES ULIS – 1, avenue de l'Atlantique	(10 907 727,18)	
LYON – 129, avenue Félix Faure	(10 744 130,50)	
Lyon – 241, rue Garibaldi	(10 267 275,00)	
LE-PLESSIS-ROBINSON – 15, avenue Galilée	(9 400 000,00)	
SCHILTIGHEIM – 16, avenue de L'Europe	(7 355 665,08)	
MEUDON – 6/8, avenue du Maréchal Juin	(6 981 880,50)	
VILLENEUVE D'ASCQ – 50/52, rue de Ticleni	(6 196 522,00)	
WASQUEHAL – 21, allée du Château Blanc Bât K	(2 479 034,48)	
MARMANDE – 31-33, rue Charles de Gaulle	(1 880 610,00)	
ISSY-LES-MOULINEAUX – 3-5, rue Michel Jazy	(1 614 020,00)	
COLLÉGIEN – 51, allée du Clos des Charmes	(1 585 469,78)	
CLERMONT-FERRAND – 207, boulevard Gustave Flaubert	(1 448 265,66)	
GENNEVILLIERS – 2, allée Des Barbanniers	(870 000,00)	
COURBEVOIE – 69, avenue Marceau	(845 009,00)	
LAVAL – 71-79, avenue du Mal de Lattre de Tassigny	(823 224,70)	
WOIPPY – 1, avenue des Deux Fontaines	(716 510,38)	
SAINT-CYR-L'ÉCOLE – Avenue du Colonel Fabien	(548 816,47)	
CHELLES – 22, boulevard Pierre Mendès France	(509 021,00)	
MONTBÉLIARD – 1, rue des Frères Deckherr	(495 459,31)	
VINCENNES – 1, allée Niepce	(410 000,00)	
CHELLES – 37-39, boulevard Pierre Mendès France	(407 628,97)	
ROISSY-EN-FRANCE – 383-385, rue de La Belle Étoile	(396 774,70)	
ISSY-LES-MOULINEAUX – 36, rue Jean-Pierre Timbaud	(343 057,00)	
MONTFAVET – 477, rue du Bon Vent	(304 898,02)	
AIX-EN-PROVENCE – 75, rue Marcelin Berthelot	(266 704,61)	
NIORT – 39-41, rue Robert Turgot	(242 468,72)	
CHELLES – 41, boulevard Pierre Mendès France	(224 143,00)	
Travaux de restructuration		(176 558,04)
SÈVRES – 7, avenue de La Cristallerie	593 430,13	
SÈVRES – 5, place du Marivel	326 520,60	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45, rue Abel Gance	11 789,41	
NANTERRE – 61, avenue Jules Quentin (V1 V2)	11 719,13	
PUTEAUX – 172/174, rue de La République	10 430,00	
LES ULIS – 1, avenue de L'Atlantique	(680,00)	
VILLENEUVE-D'ASCQ – 50/52, rue de Ticleni	(4 052,72)	
COURBEVOIE – 16-40, rue Henri Regnault	(1 125 714,59)	
Acquisitions de travaux immobilisés		363 457,86
Renouvellements de climatisations existantes		6 376 249,70
Sorties de climatisations (renouvellements)		(6 376 249,70)
Autres variations		248 916,51
Agencements, Aménagements, Installations		(560 811,39)
Nouveaux agencements	1 127 388,79	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 843 037,25	
Cessions d'agencements de l'exercice	(3 892 588,43)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(638 649,00)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations		(782 618,16)
Dotations de l'exercice	(782 618,16)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2019		1 154 288 740,06

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		0,00
Acquisitions de VEFA		38 696 219,13
COURBEVOIE – 16-32, rue Henri Regnault	33 308 549,13	
LEVALLOIS-PERRET – 20/22, rue Marius AUFAN	5 377 820,00	
TOURS – 31-49, avenue Gustave Eiffel	9 850,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		38 696 219,13
IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2019		1 192 984 959,19
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2018		88 615 549,37
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		88 615 549,37
Acquisitions		110 794 853,99
SCI LF SMART'UP	18 583 848,74	
SCI LF MAILLOT 2000	19 544 200,00	
SCI LF EQUINOX	13 428 250,00	
SCI LF AXIALYS	16 168 400,00	
SCI LF GREEN	12 926 273,00	
SCI LF OFFENBACH	552 051,84	
SCI LF ÉNERGIE +	29 591 830,41	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		199 410 403,36
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2019		199 410 403,36
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AU 31/12/2018		9 502 934,85
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018		9 502 934,85
Acquisitions		(9 502 934,85)
SCI LF Énergie +	(9 502 934,85)	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019		0,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AU 31/12/2019		0,00
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		337 536,16
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018		337 536,16
Fonds de roulement versés aux syndicats	102 631,43	
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(59 815,99)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019		380 351,60
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2019		380 351,60

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	11,00%	4 202 287,18
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	11,00%	4 731 522,37
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	11,00%	3 995 750,00
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	11,00%	4 800 000,00
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	10,00%	10 623 750,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	167 160 093,32	167 160 093,32	37 230 000,00	647 090,21	6,00%	11 169 000,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	13,00%	31 864 691,66
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	0,01%	600,00
SCI ALLGAU	68 300,00	67 417 809,00	74 974 197,00	6 830 000,00	2 502 110,00	17,00%	12 120 000,00
LF OPEN	56 640	49 764 475,23	49 303 411,04	11 328 000,00	(4 072 059,17)	10,01%	5 660 000,00
LF ÉNERGIE +	996 645	88 982 221,24	147 736 669,35	9 382 000,00	3 545 708,51	18,20%	29 585 343,41
LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	20,00%	18 590 335,74
LF GREEN	103 040	51 259 479,16	51 634 638,43	10 304 000,00	838 730,36	25,00%	12 926 273,00
LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	20,00%	16 168 400,00
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	20,00%	19 544 200,00
LF ÉQUINOX	107 040	53 026 441,25	55 791 351,92	10 704 000,00	556 898,85	25,00%	13 428 250,00
TOTAL							199 410 403,36

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019*	Dotations 2019	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Droits réels		(0,08)	0,08		
Agencements, aménagements, installations	5 ans	19 750 844,75	(3 196 268,40)	3 978 886,56	20 533 462,91

* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		848 180,00		(848 180,00)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotations 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Pour gros entretiens	3 795 648,08	1 937 524,24	2 510 277,20	311 476,38	2 911 418,74
Pour risques et charges	157 971,82	462 361,00	98 371,82		521 961,00
Pour créances douteuses	6 596 640,34	1 397 436,50	1 602 408,96		6 391 667,88
TOTAL	10 550 260,24	3 797 321,74	4 211 057,98		9 825 047,62

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2018	912 758,09
Reprises de l'exercice	
TOTAL au 31/12/2019	912 758,09

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	63 106 934,43
Report à nouveau 2018	12 550 686,71
TOTAL DISTRIBUABLE	75 657 621,14
Distribution 2018	63 706 839,52
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	11 950 781,62

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

CHARGES À PAYER		PRODUITS À RECEVOIR	
Fournisseurs factures non parvenues	2 428 373,10	Locataires factures à établir	626 814,90
Locataires et comptes rattachés	573 362,51	Autres créances d'exploitation	8 288 369,27
Autres dettes d'exploitation	8 399 926,72	Intérêts courus à recevoir	160 377,93
Intérêts courus à payer	472 629,17	TOTAL	9 075 562,10
TOTAL	11 874 291,50		

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	5 981 933,76
Locataires : factures à établir	626 814,90
Locataires : créances douteuses	10 130 064,24
TOTAL	16 738 812,90

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00
--------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Indemnité du prix de vente propriété à Asnières 10/2011	20 536,79
Apurement comptes locataires	359 731,66
Apurement propriété vendu	1 680,26
Protocole Casino - taxe d'ordure ménagère	212 845,00
Protocole Sté Bayard Presse - taxe d'ordure ménagère	19 200,00
Rompus	20,12
TOTAL	614 013,83

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Vente 1/38° autocommutateurs Tour Maine Montparnasse	35 921,05
Apurements comptes locataires	1 689,08
Apurement propriété vendu	65 532,33
Indemnités compensant le décalage de l'acquisition de la SCI LF Énergie +	217 907,71
Indemnité suite à avenant de la promesse de vente propriété de Meudon	44 940,00
Dégrèvement d'impôts	49 236,67
Rémunération co-gérance	14 000,00
Contentieux Sté Cebig	70 000,00
Rompus	141,95
TOTAL	499 368,79

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2019	23 642 556,00
Variation au cours de l'exercice	(15 383 908,00)
Solde disponible au 31/12/2019	8 258 648,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	6 082 447,96
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	189 380,47
Nantissements de parts sociales	43 718 814,77
Hypothèques	314 955 000,00
Dettes promoteurs hors bilan	
Le Watt - COURBEVOIE	24 681 759,94
Marius Aufran - LEVALLOIS-PERRET	11 984 856,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente			
Adresse	Nature	Date	Prix
PARC DES NATIONS Allée du Ponant – bât S1 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux et parkings	04/11/2019	721 200,00
49-51, rue de Ponthieu 75008 PARIS	Commerces	30/12/2015	17 000,00

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ACTIVITÉS							
Le Safran 12, avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00%	1 116,59	597 919,73	2 345,14	600 264,87	614 772,90
Parc Gustave Eiffel 4, avenue de Gutenberg 77600 BUSSY SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00%	12 649,00	11 293 000,00	559,39	11 348 939,44	11 371 602,02
Green Square 80-84, rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00%	10 567,02	27 674 961,42	190 683,10	27 865 644,52	27 877 945,31
Urbaparc Bât. C3 2 à 8, boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 210,00	945 183,91		945 183,91	945 183,91
Urbaparc Bât. C2 2 à 8, boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 156,37
Urbaparc Bât. E 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 428,00	1 325 778,74		1 325 778,74	1 326 518,47
Urbaparc Bât. C1 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 164,00	884 565,13	23 305,87	907 871,00	917 867,06
Urbaparc Bât. D1 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 619,68
Urbaparc Bât. D3 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	643,00	536 620,55	5 013,59	541 634,14	551 800,60
Urbaparc Bât. A2 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 612,00	1 274 013,06	39 476,68	1 313 489,74	1 328 298,56
Urbaparc Bât. A4 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 583,00	1 280 571,75	5 471,18	1 286 042,93	1 295 622,46
Urbaparc Bât. A3 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 616,00	1 291 727,77	2 770,56	1 294 498,33	1 296 350,45
Urbaparc Bât. D2 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,49	1 192 126,49
Urbaparc Bât A1 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 592,00	1 409 021,32	17 645,52	1 426 666,84	1 453 171,38
Urbaparc Bât. G 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00%	1 679,00	1 524 490,18	2 130,00	1 526 620,18	1 526 620,18
Bât E4 5 6 32, avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	3 968,00	2 106 865,63	138 156,62	2 245 022,25	2 299 969,50
TOTAL ACTIVITÉS			44 888,61	55 501 621,73	427 557,65	55 984 559,43	56 162 625,34
BUREAUX							
Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	139 619,27	6 638 176,27	6 732 401,80
Bât B1 / B2 18-20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00%	4 302,00	3 567 299,45	334 876,47	3 902 175,92	3 925 536,58
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00%	1 500,29	2 488 549,51	29 381,17	2 517 930,68	2 530 532,48
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX EN PROVENCE	02/05/2007	100,00%	1 170,49	2 064 485,05	10 446,95	2 074 932,00	2 100 184,56

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Tourillon C 235, rue Denis Papin 13100 AIX EN PROVENCE	24/01/2007	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	52 436,10	1 861 226,10	1 874 329,60
Antélios 75, rue Marcelin Berthelot 13290 AIX EN PROVENCE	02/03/1990	100,00%					266 704,61
Montgomery 4, avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	01/11/2000	100,00%	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Compans Caffarelli Bât B 5, esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	03/07/2019	100,00%	4 849,98	11 700 000,00		11 700 000,00	
Compans Caffarelli Bât A 5, esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	120 388,48	9 294 388,48	9 394 791,15
19, allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	36 416,73	2 854 195,07	2 849 595,07
Labège Innopole Bât 13 Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABÈGE	01/11/2000	100,00%	1 842,00	1 417 775,86	497 229,55	1 915 005,41	2 047 769,70
Le Larminat 42/44, rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00%	3 990,29	5 330 487,07	15 686,74	5 346 173,81	5 343 373,81
Haut Lévêque Bât 24 et 25 21, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/1999	100,00%	2 950,15	3 094 715,05	29 662,19	3 124 377,24	3 196 077,24
Espace Kennedy 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	432 588,24	2 390 158,28	2 390 158,28
Parc Millénaire Bât 18-20-22 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	8 258,60	14 108 793,00	110 531,80	14 219 324,80	14 173 331,40
Stratégie Concept Bât 5 1300, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Stratégie Concept Bât 1 1300, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/2000	100,00%	1 466,54	1 254 543,42	253 286,90	1 507 830,32	1 520 239,48
Impressionniste Cézanne Bât 6C 22, rue de l'Europe 44240 LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	67,00%	1 575,17	2 957 109,76		2 957 109,76	2 957 109,76
Impressionnistes Monet Bât 7B 24, rue de l'Europe 44240 LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	67,00%	1 575,85	2 957 109,77		2 957 109,77	2 957 109,77
Centre République 75, avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	39 121,46	2 819 266,90	2 821 130,90
Château Blanc Bât K 21, allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	05/12/2011	100,00%					2 516 580,03
Le Ticleni 50/52, rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	04/09/2002	100,00%					6 209 309,67
Le Roisin 2-10, rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/1989	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	304 014,68	5 587 456,00	5 559 599,95
SXB1 16, avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/2000	50,00%					7 931 351,45
Le Green 241, rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00%					10 271 528,08
Équinox 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00%					11 094 683,74

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Atrium Part Dieu 107-109, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00%	3 362,42	13 355 300,00	99 877,54	13 455 177,54	13 462 227,40
Plaza Part Dieu 205-207, rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/2001	100,00%	5 726,27	11 111 711,10	567 018,97	11 678 730,07	11 678 730,07
Tour Part Dieu 129, rue Servient 69003 LYON	31/08/2006	100,00%	12 418,00	19 360 000,00	585 654,55	19 945 654,55	20 126 221,08
Cat Sud 62-64, cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00%	3 680,62	8 295 780,00	1 675 333,74	9 971 113,74	10 093 373,48
42, boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 105,85	2 587 752,19	134 845,07	2 722 597,26	2 750 506,36
2, 4, 6, rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00%	3 039,40	7 485 246,75	4 495 617,21	11 980 863,96	11 980 863,96
205, boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00%	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
41, rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
4, avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00%	420,00	3 600 000,00		3 600 000,00	3 602 327,66
47, rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	737,50	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24, avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 844,00	21 922 391,67	29 727,56	21 952 119,23	21 952 119,23
37, rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 612,69	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Le Boréal 14-16, rue Ballu 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 069,00	3 002 358,27	96 024,01	3 098 382,28	3 126 541,83
Héron Building 17 ^e étage 66, avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	748,00	3 450 659,43	336 609,05	3 787 268,48	3 683 981,77
Héron Building 17 ^e étage 66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00%	637,00	1 737 918,80	351 899,92	2 089 818,72	1 990 928,21
Tour Montparnasse 49 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/2001	100,00%	1 827,70	8 108 458,33	1 142 571,05	9 251 029,38	9 251 029,38
Tour Montparnasse 14 ^e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/2000	100,00%	271,00	1 067 143,12	35 162,19	1 102 305,31	1 107 959,57
20, rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00%	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20, rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/1990	100,00%	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
51-53, rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/2008	100,00%	1 686,00	15 997 400,00	32 181,99	16 029 581,99	16 107 372,94
2, rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00%	300,00	2 325 000,00		2 325 000,00	2 325 000,00
61, avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00%	150,11	564 061,36	99 954,29	664 015,65	564 061,36
12, avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/1988	100,00%	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
47, rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/1988	100,00%	160,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
La Condamine 73-75, rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,38	5 050 000,00	2 623 747,43	7 673 747,43	7 673 747,43
Maillot 2000 4/5/7 ^e étages 251, boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00%	1 032,85	7 163 450,00	56 348,99	7 219 798,99	7 295 971,72
55, rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00%	180,00	919 000,00	40 707,97	959 707,97	977 188,45

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
17, rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00%	105,00	305 157,67		305 157,67	305 157,67
85, bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/2000	100,00%	158,00	606 827,23	95 297,62	702 124,85	609 455,83
78, rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00%	4 803,90	18 125 777,00	397 267,13	18 523 044,13	18 687 548,37
Vélizy Valley Bât Ariane 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00	86 801,16	4 486 801,16	4 400 000,00
Vélizy Valley Bât Avenir 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00%	2 653,51	6 658 769,00	362 930,27	7 021 699,27	6 926 136,39
Blériot et Nieuport 13, avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00%	7 994,57	19 993 581,00	1 018 732,04	21 012 313,04	20 713 979,70
Équinoxe 4, avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00%					13 632 337,36
Le Campus zone nord 102, rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00	216 224,59	10 716 224,59	10 528 651,68
Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00%	3 810,70	14 314 789,50	142 075,72	14 456 865,22	14 418 746,55
Burospace - Bât 10 bis 10, chemin de Gisy 91570 BIÈVRES	01/11/2000	100,00%	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Les Conquérants 1, avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	29/05/2002	100,00%					11 086 255,26
Le Carillon 5-6, esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00%	5 413,44	39 600 000,00	1 864 425,20	41 464 425,20	41 445 703,20
Le Vermont 28, boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00%	9 570,00	43 728 670,44	20 619 307,01	64 347 977,45	64 389 668,88
Le Vectorial 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00	11 719,13	17 164 319,13	17 152 600,00
Dome 86-90, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00%	5 400,27	22 930 000,00	431 419,31	23 361 419,31	23 359 829,00
Akoya 1 48-50, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
45, rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	92 738,83	11 001 038,83	10 989 249,42
Ileo 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00%	4 993,51	18 622 096,82	13 166 700,83	31 788 797,65	31 854 501,50
62 bis, rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/1988	100,00%	1 170,00	5 250 000,00	176 354,94	5 426 354,94	5 479 235,31
Le Forum 7, rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00%	4 038,40	12 612 837,86	45 452,06	12 658 289,92	12 672 289,92
Ipsos Facto 21-23, rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00%	9 402,36	50 328 187,80	2 045 391,47	52 373 579,27	51 277 436,28
87-89, rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/1989	100,00%	1 651,45	7 450 000,00	46 736,94	7 496 736,94	7 529 653,33
Le Poversy 6, rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/2000	100,00%	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
6/8, avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	01/07/2005	100,00%					6 981 880,50
Bâtiment 12 2, allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	01/10/1991	100,00%					932 856,08

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Hub 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00%	1 189,03	11 943 520,08	191,89	11 943 711,97	11 943 763,17
Le Malesherbes 102 à 116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00%	2 032,48	9 586 828,00	342 455,36	9 929 283,36	9 807 242,74
150, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00%	3 820,86	18 879 774,00	250 000,00	19 129 774,00	19 004 774,00
39, rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	410 431,67	10 117 564,79	10 048 746,63
Crisco 7, avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00%	4 268,83	16 067 340,56	8 212 448,31	24 279 788,87	23 676 056,24
Cinco 5, place du Marivel 92310 SÈVRES	31/03/2003	100,00%	7 451,70	25 965 187,94	4 082 767,55	30 047 955,49	29 655 100,09
City Défense 16-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	40,00%					29 525 714,59
Front Office 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00%	8 215,90	37 541 000,00	893 946,27	38 434 946,27	38 346 077,65
Le Stratège 172/174, rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00%	1 842,16	8 325 051,19	1 260 889,36	9 585 940,55	9 575 510,55
Tour Eve 1, place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00%	1 779,00	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 862 163,68
Tour Franklin 21 ^e étage 100-101, terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00%	2 373,10	13 000 000,00	449 424,66	13 449 424,66	13 569 424,66
le Cap Lendit 1-7, place des Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
440 Clos de Courfine 470, place de la Courfine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00%	2 428,75	1 564 921,60		1 564 921,60	1 564 921,60
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2), avenue du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	20,00%					24 337 357,85
Le Kappa 48, rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	40,00%	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	35 067 230,00
Step Up 7, rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	35,00%	5 096,98	23 070 439,18		23 070 439,18	23 070 439,18
229, rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 875,00	2 832 416,59	128 982,85	2 961 399,44	3 008 911,25
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44, rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	7 675,00	9 146 941,03	77 885,95	9 224 826,98	9 251 980,10
Péripole 1 - Bât. Aravis 44, rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 111,00	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 878 999,68
24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00%	10 039,00	19 528 653,56	302 346,97	19 831 000,53	19 896 664,38
10-12, cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00%	1 742,25	2 820 306,82	88 775,55	2 909 082,37	2 929 112,65
Parc des Nations 383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00%	2 652,01	2 943 308,31	62 673,62	3 005 981,93	3 442 617,37
TOTAL BUREAUX			265 204,75	874 711 506,11	75 148 995,17	949 860 501,28	1 022 648 340,17

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES							
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/1991	100,00%	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/2000	100,00%	1 176,85	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Rue Benoit Frachon 03100 MONTLUÇON	19/04/1989	100,00%	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
Rue de la Coustoune Boulevard Denis Papin 11000 CARCASSONNE	01/11/2000	100,00%	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Le Murano 22/26, avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/2014	100,00%	1 981,00	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
Hyper Casino Valmante 135, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/2000	100,00%	8 151,90	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
2-4, boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/1986	100,00%	996,74	640 285,87	59 232,49	699 518,36	640 285,87
Centre Commercial Kennedy 1, boulevard des Valendons 21300 CHENÔVE	01/11/2000	100,00%	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
12, rue Jean Moulin 21300 CHENÔVE	01/11/2000	100,00%	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
7, rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GRÈVES	25/07/1990	100,00%	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
1, rue des Frères Deckherr 25200 MONTBÉLIARD	01/11/2000	100,00%					495 459,31
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3, rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00%	2 062,00	1 457 216,26	132 101,14	1 589 317,40	1 589 317,40
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00%	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	30/06/2005	100,00%	8 960,37	9 347 000,00		9 347 000,00	9 361 380,81
62, rue de Sienne 31670 LABÈGE	28/12/2012	100,00%	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3 ^{ème} allée Émile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/2000	100,00%	1 412,10	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468, route de Toulouse 33130 BÈGLES	01/11/2000	100,00%	7 149,15	2 896 531,33	1 200,00	2 897 731,33	2 897 731,33
Centre Commercial Petite Arche 31-49, avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00%	2 078,00	1 581 467,74		1 581 467,74	1 571 617,74
11, rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/2000	100,00%	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
158, avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/1988	100,00%	874,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
14, rue des Montagnes de Lans 38000 GRENOBLE	01/11/2000	100,00%	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
11-13-15, rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HÈRES	01/11/2000	100,00%	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
Z.A.C. des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10, rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
31-33, rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/2007	100,00%					1 880 610,00
71-79, avenue du Mal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	01/11/2000	100,00%					823 224,70
1, avenue des Deux Fontaines 57140 WOIPPY	01/11/2000	100,00%					716 510,38
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MÉRU	01/11/2000	100,00%	2 683,00	1 275 998,27	922,32	1 276 920,59	1 276 920,59

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
53, avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIÈGNE	28/06/2013	100,00%	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
Centre Commercial Auchan La Haye Juda 60400 NOYON	01/11/2000	100,00%	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
207, boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/2000	100,00%					1 448 265,66
26, rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	15/07/1969	100,00%	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
3, rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE	01/11/2000	100,00%	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013, route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44, route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
Centre Commercial Chalon sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	29/12/1989	100,00%	2 242,40	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 368,66
10, place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/2007	100,00%	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7-9, rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
45, rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00%	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
55-57, rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/1990	100,00%	100,00	1 095 000,00		1 095 000,00	1 095 000,00
16, rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
26, rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
80, rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	87,00	425 122,54		425 122,54	425 122,54
66, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
230, rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
Galerie Point Show 66, avenue Champs Elysées 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%		77 138,96		77 138,96	77 138,96
20, rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
Le Clos d'Argenson 144-148, rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/2000	100,00%	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
37 à 41, boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00%	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
39, rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/1990	100,00%	380,00	1 217 658,86		1 217 658,86	1 217 658,86
41-43, rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
107 bis, avenue Général Leclerc 75014 PARIS	01/11/2000	100,00%	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
97, rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
16, rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00%	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
60, rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00%	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
19, rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/1990	100,00%	382,00	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 469 517,90
89, rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00%	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
13-17-19, boulevard Omano 75018 PARIS	19/12/2013	100,00%	1 660,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
55, rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00%	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
86, avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/2000	100,00%	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
1 492, boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/1987	100,00%	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
214, boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	01/11/2000	100,00%	1 058,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
Avenue Maximiliansau 76450 CANY BARVILLE	27/12/2011	100,00%	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
45, avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00%	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
2, rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courtillière 5, rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 415,51	868 959,40	223 852,90	1 092 812,30	1 092 812,30
Les Marmousets 4, rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 564,50	1 143 367,62	19 774,49	1 163 142,11	1 163 142,13
41, boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%					224 143,00
Auchan 13, avenue Sylvie 77500 CHELLES	23/06/1986	100,00%	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
22, boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%					509 021,00
CC Fontaine Saint Martin Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR-L'ÉCOLE	05/10/1982	100,00%					548 816,47
22, avenue du Général de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/2011	100,00%	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
80, avenue Maurice Bertheaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/1986	100,00%	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
39-41, rue Robert Turgot 79000 NIORT	01/11/2000	100,00%					242 468,72
625, avenue de l'Université 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
17, avenue du Maréchal Juin 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
240, rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
477, rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%					304 898,03
23, rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/2000	100,00%	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
6, avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/2000	100,00%	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
16-18, rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/1989	100,00%	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
Val d'Hyères 2 6, rue de la marnière 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/12/1989	100,00%	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
5, avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
3, rue des Hirondelles 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00%	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
2, place de la Mairie 91830 LE-COUDRAY-MONTCEAUX	26/07/2007	100,00%	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
65, rue Martre 92110 CLICHY	01/11/2000	100,00%	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
8-10, rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
Les allées d'Orléans 37-45, rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
3-5, rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/2007	100,00%					1 614 020,00
36, rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/2007	100,00%					343 057,00
19, rue Madeleine Michéris 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00%	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69, avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/2007	100,00%					845 009,00
Centre Commercial Bobigny 2 90, boulevard Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	31/08/2006	100,00%	6 067,00	12 230 000,00		12 230 000,00	12 230 000,00
186, avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00%	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
186, voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	11 881,65	3 996 121,50	6 612,82	4 002 734,32	4 002 734,32
1, allée Niepce 94300 VINCENNES	23/06/1989	100,00%					410 000,00
3, avenue Champlain 94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
7, rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/1986	100,00%	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1, rue Patte d'Oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/2000	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCES			172 294,68	185 596 313,04	510 806,16	186 107 119,20	196 458 003,59
ENTREPÔTS							
40, impasse Jean Monet 60200 COMPIÈGNE	01/11/2000	100,00%	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
15, avenue Galilée 92350 LE-PLESSIS-ROBINSON	18/03/2008	40,00%					9 400 000,00
4, rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00%		118 085,18		118 085,18	118 085,18
TOTAL ENTREPÔTS			2 440,00	1 032 779,28		1 032 779,28	10 432 779,28
IMMOBILISATIONS EN COURS							
Le Watt (ex City Défense) 16-32, rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00%	4 809,60	33 308 549,13		33 308 549,13	
20-22 rue Marius Auphan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00%	1 252,52	5 377 820,00		5 377 820,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			6 062,12	38 686 369,13		38 686 369,13	
TOTAL GÉNÉRAL			486 080,56	1 116 842 220,16	76 087 358,98	1 192 984 959,19	1 287 790 206,70

La valeur du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

II - IMMEUBLES DÉTENUS AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Sélectinvest 1 détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

	% de détention
SCI LF JAZZ	11,00%
SCI ALLGAU	17,00%
SCI LF ÉNERGIE +	18,20%
SCI LF AXIALYS	20,00%
SCI LF CARRÉ DAUMESNIL	10,00%
SCI LF CITYSCOPE	6,00%
SCI LF EQUINOX	25,00%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	0,01%
SCI LF GREEN	25,00%
SCI LF MAILLOT 2000	20,00%
SCI LF MULTI BBQ	11,00%
SCI LF OFFENBACH	13,00%
SCI LF OPEN	10,01%
SCI LF PANSIDE	11,00%
SCI LF PRISME	11,00%
SCI LF SMART'UP	20,00%

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Le Jazz 27-31, cours de l'île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
Le Prisme 146 bis à 152, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
TOTAL SCI LF PRISME			10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
Panside (Panorama Seine et Dockside) 247, quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
Le Cityscope 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	167 520 133,85		167 520 133,85	172 031 951,11
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers Leipzigertrasse 51 D 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Ferdinand Happ Strasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon Presselstrasse 17 D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 636,04	330 102 069,06		330 102 069,06	332 702 336,22
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			67 104,97	240 952 678,93		240 952 678,93	61 590 258,87
L'Open 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
TOTAL SCI LF OPEN			9 381,00	103 993 445,56		103 993 445,56	105 791 762,00
Ampère E+ 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00%	14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
TOTAL SCI LF ÉNERGIE +			14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
Le Smart'Up 117-133, avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
TOTAL SCI LF SMART UP			23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
Le Green 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00%	11 433,12	51 174 840,73		51 174 840,73	
TOTAL SCI LF GREEN			11 433,12	51 174 840,73		51 174 840,73	
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2), avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
TOTAL SCI LF AXIALYS			24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
Le M / Maillot 2000 247-255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
Equinox 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00%	10 207,40	53 015 089,33		53 015 089,33	
TOTAL SCI LF EQUINOX			10 207,40	53 015 089,33		53 015 089,33	
COMMERCES							
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10, rue Alain Colas 22000 ST-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13
Buffalo 43, rue de Keranfurst 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40, avenue des Eglantiers 31 120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo Rue Pierre Proudron 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81
Buffalo 180, route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31
Buffalo 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 ST-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2, rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	59 667 019,60		59 667 019,60	62 108 541,84
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGÄU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00
TOTAL SCI LF ALLGÄU			29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 15 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 15 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES



Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de

vos SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

Les modalités financières au titre des prestations fournies sont les suivantes :

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif,
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle,
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif,
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € HT par actif concerné,
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 € HT par actif concerné,
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 € HT par certification ou labellisation,
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée,
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €,
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2019 :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	19 904,15
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	778 715,65
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none"> • Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	



Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 9 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2019 s'élève à 7 498 852,91 € HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 6,25 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 1 806 932,12 € HT au titre de l'exercice 2019.

3) Commission d'acquisition ou de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de :

- 1,25 % HT maximum du prix d'acquisition ou du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier acquis (y compris en l'état futur d'achèvement) ou cédé,
- 1,25 % HT maximum de la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix d'acquisition des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers, au prorata de la participation dans lesdites sociétés acquise ou cédée par la Société.

La commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 897 828,20 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 1 318 409 € HT.

4) Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Elle correspond à un montant de 3 % HT maximum du montant toutes taxes comprises des travaux effectivement réalisés, au titre de la mission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60

serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com