

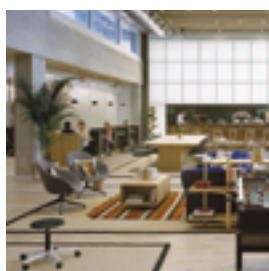
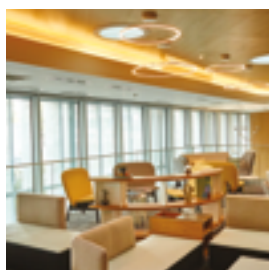
RAPPORT
ANNUEL
2020

SCPI
SÉLECTINVEST 1

SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 17 juin 2021



1/ CONJONCTURE	2
2/ FICHE D'IDENTITÉ	5
3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020	6
4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	18
5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	20
6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	22
7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	25
8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	26
9/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	28
10/ TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	30
11/ COMPTES ANNUELS	32
12/ ANNEXE	35
13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	43
14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	53

1 / CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance de l'e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

MARCHÉ DES BUREAUX

Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m² placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d'actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque

trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA⁽¹⁾ à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA⁽¹⁾ de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2020	2019	Évolution sur un an
Demande placée	1 321 000 m ²	2 383 000 m ²	▼
Taux de vacance	6,3 %	4,7 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ¹	789 €/m ² /an	734 €/m ² /an	▲

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2020	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	27,9 Mds €	42,6 Mds €	▼
Bureau	18,3 Mds €	27,2 Mds €	▼
Commerce	4,6 Mds €	6,6 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2020	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	2,70 %	3,00 %	▼
Bureau régions	3,50 %	3,70 %	▼
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,10 %	2,75 %	▲
Retail parks	5,30 %	5,00 %	▲

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

¹ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

1 / CONJONCTURE

COMMERCE

La crise est venue amplifier les évolutions structurelles

Le commerce est confronté depuis plusieurs années à des évolutions structurelles fortes, en raison notamment de l'évolution des modes de consommation, liée aux nouvelles aspirations du consommateur et à la montée du e-commerce. À cette tendance de fond, s'est ajoutée en 2020 la crise de la Covid-19, précédée par les mouvements sociaux et les attentats, accentuant les difficultés d'un secteur déjà à la peine et toujours à la recherche d'un nouveau souffle. En termes de secteurs d'activité, 2020 est marquée par le recul des enseignes de mode alors que les concepts d'équipement de la maison, d'alimentation et les bazars restent très dynamiques.

La demande des consommateurs s'est recentrée autour de trois grandes tendances, que l'application des mesures sanitaires restrictives est venue confirmer. Premièrement, les ménages privilégieront encore davantage les achats en ligne. Ensuite, la proximité restera un critère de choix, que ce soit via la fréquentation de commerces ou le soutien à l'économie locale. Enfin, les préoccupations environnementales continuent de s'inscrire au cœur des décisions d'achat.

Même si la vacance, indicateur avancé de l'évolution des loyers, reste encore contenue grâce aux dispositifs d'aide du gouvernement, les dernières négociations en cours ont témoigné d'un réajustement des loyers sur de nombreux axes, y compris des emplacements n°1. La tendance devrait se confirmer en 2021, et devrait être plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale. Les valeurs de certains secteurs moins exposés, alimentées par les flux de consommation de proximité et non tributaires des flux touristiques, pourraient mieux résister, preuve s'il en faut que le segment prime ne représente pas la seule opportunité de création de valeur.

En 2021, la situation épidémique ne permet pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces. Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser la confiance des ménages. La reprise du tourisme internationale s'annonce, elle, lente et laborieuse avec un nombre toujours très faible d'arrivées en Europe en 2021.

EUROPE

Le retour de trajectoires divergentes accentue les bénéfices d'une diversification géographique

La zone euro a subi un choc général mais d'ampleur variable selon les pays, de nature à creuser de nouveau les divergences intra-européennes. D'un côté du spectre, l'Espagne et l'Italie paient une dépendance aigüe aux touristes étrangers. De l'autre, l'Irlande bénéficie du boom de ses exportations de produits pharmaceutiques et médicaux ainsi que de services informatiques ; quand l'Allemagne continue à faire figure de bon élève au sein de la zone euro.

Face à l'afflux de liquidités qui continuent à cibler les actifs immobiliers, les investisseurs se sont montrés plus sélectifs que véritablement attentistes. Ils ont privilégié les actifs sécurisés ou offrant la meilleure capacité de résistance face à la crise sanitaire (accessibles, flexibles, connectés et durables). Les taux de rendement de ce type d'actifs dans les marchés les plus liquides sont restés sous pression quand les taux de rendement des actifs secondaires ont enregistré des pressions haussières suite à la reconstitution de leur prime de risque, liées notamment au risque crédit locataire, et au risque d'usage.

Portés par un environnement de taux bas pour une durée allongée, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise 2020 ont atteint 59 Mds d'euros en Allemagne, 36 Mds d'euros au Royaume-Uni, 28 Mds d'euros en France et 20 Mds d'euros au BeNeLux.

En dépit de l'impact des nouveaux modes de travail, le secteur des bureaux reste plébiscité par les investisseurs européens en s'affichant comme leur classe d'actifs privilégiée. Ils totalisaient 52 % des montants investis en Europe en 2020. L'engouement pour la logistique, déjà très fort avant la pandémie, s'est largement confirmé au cours de la crise de la Covid, avec l'accent mis sur l'importance stratégique des chaînes d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce. Le fort attrait des investisseurs pour les actifs de diversification, principalement le résidentiel géré et les actifs de santé, s'est traduit par le déploiement de stratégies pan-européennes.

En Europe, la demande placée a été sévèrement impactée par la crise sanitaire et finit l'année sur le plus faible volume enregistré depuis 2009. Toutefois, si la vacance progresse dans l'ensemble des marchés, elle reste contenue, notamment dans les localisations centrales. Les périphéries, en revanche, souffrent d'un effet ciseau du recul de la demande et d'une offre relativement abondante. Les villes allemandes continuent à afficher des taux de vacance extrêmement bas, notamment Berlin, Hambourg, Cologne et Stuttgart qui enregistraient une vacance inférieure à 3 % fin 2020, quand Amsterdam se maintenait autour de 3,5 %.

Les valeurs locatives prime des localisations centrales sont restées globalement stables depuis le début de la crise sanitaire, portée par le faible niveau de l'offre. Dans les localisations périphériques, les propriétaires ont acté une baisse de leur loyer de présentation au cours du dernier trimestre 2020.

Dans l'ensemble des marchés, les mesures d'accompagnement sont en hausse, à l'occasion de la signature de nouveaux baux mais également lors des négociations de renouvellement ou d'extension des baux en cours. Paris et Berlin ont affiché des loyers prime en légère hausse depuis mars 2020, tandis que les marchés anglais et Amsterdam enregistraient des baisses de loyer sur la même période.

2 / FICHE D'IDENTITÉ



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 31/12/2020

378 588 555 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE

459 000 000 euros

VISA AMF

SCPI n° 17-38 du 1^{er} septembre 2017

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.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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

Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

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

Commissaire aux comptes

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
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 clos au 31 décembre 2022.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020



LES FAITS MARQUANTS

TAUX
DE DVM* 2020

4,10 %

PRIX DE
SOUSCRIPTION

635 €

COLLECTE BRUTE
2020

58,8 M€

INVESTISSEMENTS
AEM**

41,3 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

32,6 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché. ** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

2020 aura confirmé l'assainissement du marché des parts de Sélectinvest 1 et la poursuite de l'amélioration des taux d'occupation de son patrimoine : cela malgré la crise sanitaire et les difficultés auxquelles ont été - et sont toujours - confrontés les acteurs économiques.

Dans le prolongement d'un mouvement entamé fin 2019, les nouvelles souscriptions de parts, principalement par des Institutionnels pour alimenter les contrats en Unités de Compte, ont atteint 58,8 millions d'euros dont 45,6 millions d'euros ont été affectés à l'apurement des parts en attente de retrait, assurant ainsi la fluidité retrouvée du marché des parts. La collecte nette s'est élevée à 13,2 millions d'euros.

Le plan d'arbitrage de 12 actifs représentant un peu plus de 21 000 m², dont 60 % de commerces, pour un montant hors droits de 32,6 millions d'euros, a permis de résorber près de 8 200 m² de locaux vacants sur l'ensemble de l'année.

Ces ressources ont notamment été affectées au seul investissement réalisé en 2020 qui a consisté en la participation à l'acquisition du portefeuille Crossroads composé de 5 centres commerciaux situés en France. L'opération a été réalisée via un OPCI pour un montant acte en main de 41,3 millions euros financé à hauteur de 50 % par un emprunt bancaire sur 7 ans. L'opération bénéficiait d'une garantie des revenus locatifs de la part du vendeur, celle-ci a permis de neutraliser les impacts de la fermeture des centres commerciaux durant la crise sanitaire.

Le ratio d'endettement financier et d'engagement à terme (VEFA) de la SCPI atteint 21,6 % de la valeur comptable des actifs du portefeuille au 31 décembre 2020.

Une des principales conséquences de la crise sanitaire aura été le sensible ralentissement de l'activité locative, en baisse de 38 % en volume par rapport à 2019, avec 28 300 m² signés dans l'année dont seulement 2 500 m² prenant effet en 2021 (6 fois moins que l'an dernier), preuve en est du manque de visibilité des entreprises. Parmi ces signatures :

- le renouvellement de deux baux sur Green Square à Bagneux (92), d'un bail au 24 avenue Hoche et de deux autres dans le Carré Daumesnil à Paris (75) ainsi que d'un bail allée Jean Jaurès à Toulouse (31) ;
- un nouveau bail sur la totalité du Blériot à Vélizy (78), un autre à Vincennes (94) avenue du Petit Parc, 3 baux sur Front Office à Asnières (92) et un autre sur le Cinco à Sèvres (92).

Ce climat d'incertitude a aussi pesé sur les libérations, notamment celles intervenues à Paris (75), rue Championnet, à Massy (91) sur Carnot Plaza et à Lyon (69) sur 3 sites.

Ce bilan locatif négatif est cependant plus que compensé par les surfaces vacantes cédées et, au total, le stock de locaux vacants diminue de 3 055 m². Le taux d'occupation physique s'affiche donc en hausse à 92,0 % au 31/12/2020 (vs 91,5 % au 31/12/2019). Le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse à 89,3 % (vs 88,2 % en 2019).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises progresse de 1,49 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,42 % par rapport à 2019 qui s'établit désormais à 610,18 euros par part.

Courant 2020, compte tenu de la crise sanitaire, la société de gestion a dû adapter les distributions trimestrielles de la SCPI aux niveaux de recouvrement des loyers. Les équipes de gestion immobilière ont été mobilisées au plus près des locataires afin de trouver des solutions adaptées à chacun d'eux, tout en préservant les intérêts de votre SCPI. Le succès de ces démarches a finalement permis de maintenir le taux de distribution de 4,10 %, soit 26,04 euros par part ; les résultats de Sélectinvest 1 restent stables en 2020 par rapport à ceux de l'année précédente.

En 2021, Sélectinvest 1 devrait renforcer son attrait auprès des épargnants, forte d'une capitalisation de 1,57 milliard d'euros en début d'année et d'un maintien du taux de distribution, sur la base des comptes prévisionnels, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire. Le bon taux d'encaissement des loyers constaté au 1^{er} trimestre 2021 aura permis de maintenir le versement effectif d'un acompte de 6,51 euros par part.

Le principal enjeu de l'exercice 2021 sera locatif : Commercialisation des surfaces vacantes bien entendu mais aussi des locaux libérés à rénover, repositionner ou restructurer pour répondre aux meilleurs critères de développement durable. Le plan d'arbitrages, du même ordre de grandeur que celui de 2020, débute conformément aux prévisions. Enfin, la SCPI a d'ores et déjà pu poursuivre le renouvellement de son patrimoine en investissant dans un actif emblématique aux portes de Paris, siège de Nestlé, à Issy-les-Moulineaux et en prenant livraison d'un autre immeuble neuf et entièrement loué à Levallois-Perret.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital effectif	378 588 555 €
Nombre de parts	2 474 435
Capitalisation	1 571 266 225 €
Nombre d'associés	21 115
Valeur de réalisation	610,18 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Distribution de l'exercice 2020*	26,04 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM)**	4,10 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	2,92 %
10 ans	3,91 %
15 ans	5,96 %

* 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 versée 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)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	125 779 548,25	130 970 812,22
dont loyers	77 974 213,17	81 979 235,44
Total des charges	60 502 051,31	63 693 551,52
Résultat	65 277 496,94	67 277 260,70
Distribution	64 030 320,21	64 270 521,84
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	378 588 555,00	375 397 893,00
Total des capitaux propres	1 181 951 227,06	1 176 622 939,58
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 393 106 950,62	1 392 395 362,55

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	65 277 496,94	26,55*
Distribution	64 030 320,21	26,04*

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

Patrimoine

	Global 2020	Par part 2020
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 846 552 930,89	746,25
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 718 615 770,34	694,55
Valeur comptable	1 181 951 227,06	477,67
Valeur de réalisation	1 509 849 815,36	610,18
Valeur de reconstitution	1 745 429 265,13	705,38

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	1 393 106 950,62
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(211 155 723,56)
Valeur comptable	1 181 951 227,06
Valeur comptable ramenée à une part	477,67

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 & des titres de sociétés immobilières	1 718 615 770,34
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(208 765 954,98)
Valeur de réalisation	1 509 849 815,36
Valeur de réalisation ramenée à une part	610,18

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	1 509 849 815,36
Frais d'acquisition des immeubles	126 490 120,70
Commission de souscription	109 089 329,07
Valeur de reconstitution*	1 745 429 265,13
Valeur de reconstitution ramenée à une part	705,38

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	20 854	0,84 %
Parts retirées avec contrepartie	71 728	2,90 %
Parts cédées de gré à gré	12 229	0,49 %
Parts transférées par succession et/ou donation	17 666	0,71 %
Parts cédées de gré à gré	71 728	2,90 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	-	-

En 2020, les nouvelles souscriptions de parts ont atteint un niveau significatif totalisant plus de 58 millions d'euros dont 45 millions d'euros ont été affectés aux parts en attente de retrait, assurant ainsi la fluidité retrouvée du marché des parts.

Les résultats et distributions de revenus de Sélectinvest 1 se sont maintenus en 2020, malgré la survenance de la crise sanitaire. Ils 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 2020 atteint 1,57 milliard d'euros.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT

184

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI

59

SURFACE EN EXPLOITATION

513 949 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL

89,3 %

* Détenus au 31/12/2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2020



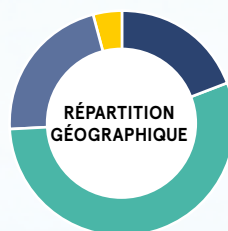
Bureaux
75,93 %

Commerces
19,95 %

Activités
3,06 %

Résidences gérées
0,96 %

Entrepôts
0,10 %



Paris
19,25 %

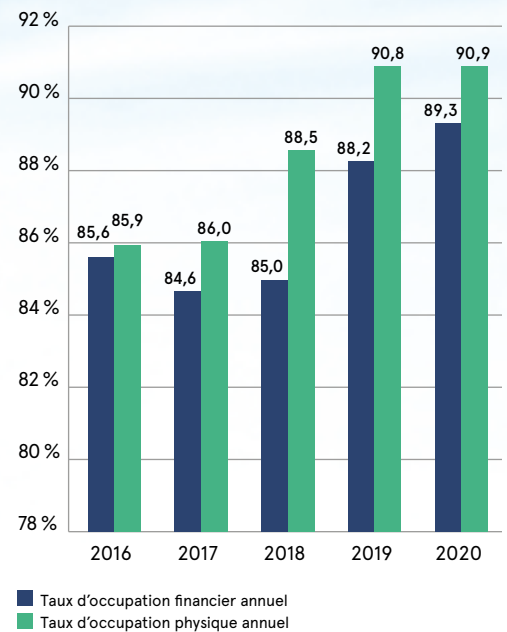
Île-de-France
54,92 %

Régions
21,68 %

Allemagne
4,14 %

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 :

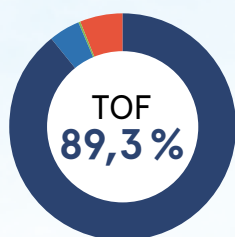


Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

· 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 perçus 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.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation Financier

89,3 %

Sous franchise de loyer

4,6 %

LOCAUX VACANTS

Sous promesse de vente

0,2 %

En cours de restructuration

0,1 %

En recherche de locataire

5,9 %

CONCENTRATION LOCATIVE

681
locataires

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

28 %
des loyers

5
principaux locataires

14,4 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
3,8 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
3,3 %

C.S.F.
3,1 %

ALSTOM TRANSPORT
2,2 %

BNP PARIBAS
2,0 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

4,6 ans

Loyers 2020 déjà sécurisés pour 2021

70 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

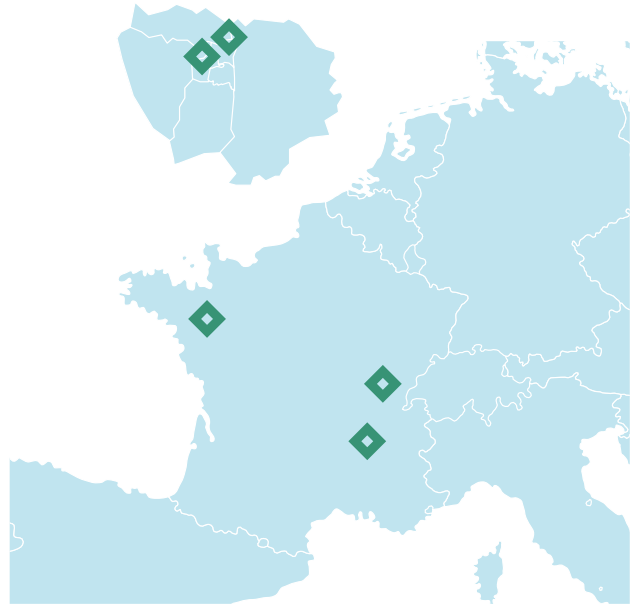
Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Center Parcs Park Allgäu LEUTKIRCH IM ALLGÄU	16,2
Gustav Heinemann-Ring MUNICH	12,0
Maillot 2000 - Le M PARIS	10,0
Val d'Hyères 2 QUINCY SOUS SENART	9,0
Hafeninsel 9 OFFENBACH AM MAIN	9,0

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020, Sélectinvest 1 a réalisé un investissement via un OPCI pour un montant immobilier de

41,3 M€ HT AEM*



INVESTISSEMENTS EN COMMERCES VIA L'OPCI LF CROSSROADS

Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m². Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le 11e arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. L'OPCI LF Crossroads, détenu intégralement par des SCPI La Française a acquis 9,84 % de cette opération pour un montant de 142,4 M€ AEM financé à hauteur de 50 % par un crédit hypothécaire.

Surface : **271 747 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **21 064 126 €**

Au 31/12/2020, la SCPI Sélectinvest 1 détient 29 % de l'OPCI LF Crossroads

Signature : **29/05/2020**

COMMERCE



¹ Quote-part détenue par la SCPI.

* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI *	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2019 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2019 (euros)	Prix de cession brut (euros)
10/01/20	Galerie Point Show -lot 1 ^{er} s/s 49-51 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	COM	100	8	-	24/03/83	77 139	15 000	17 000
26/02/20	Parc des Nations - 383-385 rue de la Belle Etoile - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	MIXTE	100	558	558	10/01/92	650 130	631 219	721 200
03/04/20	4 rue Olof Palme 03100 MONTLUÇON	COM	100	1 500	-	19/04/89	884 204	1 625 000	1 668 506
24/04/20	Parc Médicis Bât. E4 5 6 - 32 avenue des Pépinières - 94260 FRESNES	AUT	100	3 968	1 369	21/11/90	2 245 022	2 700 000	4 300 000
07/05/20	Tour Montparnasse 14 ^e étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	BUR	100	271	271	31/12/72	1 102 305	1 110 000	1 479 500
23/06/20	Centre Com. Bobigny 2 - 90 boulevard Maurice Thorez - 93000 BOBIGNY	COM	100	6 067	810	31/08/06	12 230 000	11 830 000	13 000 000
27/07/20	Rue de Coustoune 11000 CARCASSONNE	COM	100	2 840	2 840	10/03/83	1 067 143	1 590 000	1 450 000
29/09/20	Parc des Nations - 383-385 rue de la Belle Etoile - 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	157	157	10/01/92	170 479	177 601	213 360
28/10/20	214 boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	COM	100	1 058	-	19/05/87	457 347	1 140 000	1 000 000
28/10/20	12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	COM	100	1 050	-	01/01/87	478 957	1 100 000	1 107 000
24/12/20	Félix Eboué - 87-89 rue Gouverneur Félix Eboué - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	100	1 512	33	29/12/89	7 496 737	6 160 000	6 300 000
30/12/20	Burospace - Bât 10 bis 10 chemin de Gisy - 91570 BIEVRES	BUR	100	2 149	2 149	18/12/92	2 210 511	1 885 000	1 350 000
Total général				21 138	8 187		29 069 974	29 963 820	32 606 566

* Quote-part de la SCPI.



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUELEMENTS SIGNÉS EN 2020

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en directs							
Renouvellement	Green Square - 80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX	ACT	10 563	4 364	4 364 100 %	06/2020 10/2020	DBV TECHNOLOGIES sur 2 748 m ² , GENOMIC VISION : nouveau bail 3/6/9 ans sur 1 616 m ² .
Extension	78 rue Championnet 5018 PARIS	BUR	4 804	694	694 100 %	11/2020	IFOP : avenant d'extension 6 ans portant sa surface à 2 325 m ² .
Location	Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	3 729	3 729 100 %	12/2020	BLERIOT : bail commercial 6/9 ans avec option d'achat.
Renégociation avec extension	Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	5 262	269	269 100 %	01/2020	Sortie de MILLEIS : extension de ETABLISSEMENT EAU D'AZUR portant sa surface à 2 345 m ² avenant 3/6 ans.
Renouvellement	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	660	660 100 %	01/2020	G.I.E. 32 HOCHÉ : bail commercial 3/6/9 ans
Location	24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	834	834 100 %	12/2020	GROUPE IMESTIA : bail commercial 9/10 ans.
Renouvellement	19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	BUR	2 347	1 732	1 732 100 %	01/2020	EUROPA GROUP : bail commercial 3/6/9 ans
Location	Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	4 019	1 406 35 %	01/2020 08/2020 09/2020	INGENIERIE ET COMMUNICATION : bail commercial 6/9 ans sur 151 m ² HYGECO : bail commercial 3/6/9 ans sur 250 m ² CHAUVIN ARNOUX : bail commercial 9 ans sur 1 005 m ² .
Location	Le Cinco - 5 place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 452	1 014	1 014 100 %	01/2020	GREENAFFAIR : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation avec extension	86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	497	497 100 %	11/2020	KEPHREN extension (+197 m ² de AUDENSIEL) au titre d'un nouveau bail 6/9 ans.
Location	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	220	220 100 %	09/2020	LOCALSOLVER : bail commercial 3/6/9 ans
Renégociation	Parc Millénaire Bât 18-20-22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	BUR	8 299	3 647	3 647 100 %	08/2020	Sortie de GMFS puis extension au titre d'un nouveau bail 6/9 ans de GIE CIBAIL portant sur 2 579 m ² de GIE CIBAIL Sortie de ATLAS entrée de GIE CIBAIL sur 1 068 m ² bail courte durée 2 ans
Location	2 4 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	306	306 100 %	01/2020	CNQ AOS : bail commercial 3/6/9 ans
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	11 068	1 107 10 %	07/2020	AGENCE SPATIALE EUROPEENNE sur 527 m ² 3/6/9 ans CNES sur 580 m ² 3/6/9 ans

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	1 192	1 192 100 %	08/2021	SFICA (liquidation)
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	4 337 100 %	02/2020	AVNET EMG FRANCE
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	BUR	12 418	1 564	1 564 100 %	12/2019 02/2020 06/2020	SIEMENS sur 160 m ² ADENES sur 185 m ² ORANGE sur 1 219 m ²
Atrium Part Dieu - 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	4 880	976 20 %	07/2020	ADMINISTRATION CAISSE D'ASSURANCE
Parc Millénaire Bât 18-20-22 1025 rue Henri Becquerel - 34000 MONTPELLIER	BUR	8 299	1 768	1 768 100 %	08/2020	EY SERVICES France
Cat sud 62-64 cours Albert Thomas - 69008 LYON	BUR	3 681	990	990 100 %	01/2020	ASSOCIATION HANDI LYON RHONE
62 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	BUR	1 170	574	574 100 %	12/2019 08/2020	DAVIDSON PARIS ANTEVENIO PUBLICITE sur 287 m ² chacun
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert - 27930 GUICHAINVILLE	COM	2 040	1 012	1 012 100 %	07/2020	SAS CIE EUROPEENNE
2 rue Duffrenoy 75016 PARIS	BUR	300	300	300 100 %	05/2020	S.C.P. MARC LEVIS

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 40 859 m² (44 940 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 6,53 millions d'euros par an.

Paris	2 454 m ²	6 %
Île-de-France	20 491 m ²	50 %
Régions	16 964 m ²	42 %
Europe	950 m ²	2 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en directs					
Tour Montparnasse 49 ^e étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	BUR	1 828	1 828	1 828 100 %	Locaux libérés en vue de la restructuration de la tour. Recherche d'un nouveau locataire sur un bail dérogatoire.
Blériot et Nieuport - 13 av. Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	4 266	4 266 100 %	Bât Blériot : vacance soldée. Bât Nieuport : quelques contacts à la location.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 602	2 301 50 %	Travaux rénovation réalisés sur les locaux libérés par AVNET. Pas de contact pour le moment.
Front Office - 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	4 278	1 497 35 %	Commercialisation en cours sur le solde des surfaces, réparti sur plusieurs niveaux.
Le Cinco 5 place du Marivel - 92310 SEVRES	BUR	7 452	1 324	1 324 100 %	Commercialisation en cours. Dossier à l'arbitrage.
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	BUR	12 418	1 644	1 644 100 %	Rénovation en cours actuellement sur les 14 ^e et 26 ^e étages.
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	889	889 100 %	Locaux en cours de rénovation et commercialisation en cours.
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	BUR	8 998	3 646	3 646 100 %	Travaux de restructuration terminés en 11/2020. Contact avancé pour extension du locataire LIDL.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SEVRES	BUR	17 075	2 922	731 25 %	Locaux aménagés en zone de co working au 5 ^e étage. Contact en cours avec un exploitant.

* Quote-Part de la SCPI.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2020 au 29/06/2021) portent sur 10 836 m², soit 2,11 % de la surface en exploitation (513 949 m²)

Les plus significatives 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
Dont actifs en directs						
51-53 rue des Bellefeuilles 75016 PARIS	BUR	1 686	1 686	1 686 100 %	05/2021	HEREZIE. Des travaux débuteront en 06/2021. Un bail est en cours de signature pour la totalité de la surface et prendrait effet en 10/2021 à la fin des travaux.
Iléo - 27/33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	BUR	17 834	6 485	1 816 28 %	12/2020	MEDTRONIC sur 1 306 m ² : travaux de remise en état programmés début 2021 pour une durée de 6 mois. VISEO sur 510 m ² . Remise en état locative programmée après leur départ.
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	BUR	5 400	1 338	1 338 100 %	12/2020	SIA DIGITAL sur 584 m ² KEPHREN sur 497 m ² (qui prend aussi la surface de SIA au 01/2021) AUDENSIEL TECHNOLOGIES sur 197 m ² en 10/2020 (repris pour extension par KEPHREN en 11/2020) + 257 m ² en 12/2020 (repris par VERISURE 01/2021).
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	766	766 100 %	01/2021	BETEM. A pris 156 m ² sur un autre immeuble à Vincennes effet 12/2020 4/6/10 ans (320 €/m ²).
Espace Kennedy - 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MERIGNAC	BUR	3 209	2 144	2 144 100 %	12/2020	BNP PARIBAS au 31/12/2020. Projet de valorisation du site avec le promoteur Lamotte.
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	BUR	12 418	1 211	1 211 100 %	05/2021	LACROIX au 14/05/2021. D'ores et déjà reloués à VERING et ELEX effet 05/2021
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	199	20 10 %	06/2021	TINGARI (ont finalement renoncé à leur congé en 02/2021)

* 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 1 996 974,71 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 2 978 020,36 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 981 045,65 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 7 372 713,53 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative il convient d'évoquer le dossier HEREZIE

(51/53 rue des Belles Feuilles à Paris 16^e) dans lequel le locataire se plaignait de nombreux désordres et dysfonctionnements des climatisation/chauffage dans les locaux loués et réclamait des dommages et intérêts importants à hauteur de 610 000 euros ainsi que la consignation de ses loyers.

Le Jugement du 28 janvier 2021 limite l'indemnité qui lui est allouée à 80.000 € au titre du préjudice de jouissance et à 2 300 euros au titre du préjudice matériel. Le locataire est par ailleurs débouté de sa demande de consignation des loyers et est condamné à régler 466 000 euros au titre de ses arriérés. La compensation entre les créances réciproques a été prononcée.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision, aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2020

En euros

Travaux réalisés	20 401 656,67
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 389 768,58

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
186 avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Equiperment de fermeture	738 320,09
24-30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Remplacement et installation climatisation	521 494,28
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Escalier secours - sanitaire	369 169,08
19 allée Jean Jaurès	TOULOUSE	Ravalement cour intérieure	274 762,43
21-23 rue de la Vanne	MONTRouGE	Aménagement du RIE	266 756,18

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16-32 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	692 040,81
14-16 avenue Carnot	MASSY	Restructuration	546 641,43
7 rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Restructuration	233 529,45
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Restructuration	222 092,30
5 place de Marivel	SEVRES	Restructuration	208 913,79

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Remise en état RDC et 3 ^e étage	753 627,89
205-207 rue Paul Bert	LYON	Remise à neuf de 2 duplex	321 547,30
2 à 8 boulevard de la Libération	ST-DENIS	Travaux d'aménagement de plateaux bureaux	225 000,00
102 rue de Paris	MASSY	Remise en état des locaux vacants situé au RDC	213 126,45
66 avenue du Maine	PARIS	Remise en état RDC et 2 ^e étage	212 276,77

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
33 avenue du Maine	PARIS	Travaux rénovation système de sécurité	224 468,79
129 rue Servient	LYON	Rénovation du 24 ^e étage	174 457,61
31-49 avenue Gustave Eiffel	TOURS	Travaux façades, installation monte personne	106 063,12
24 avenue Hoche	PARIS	Travaux étanchéité terrasse	80 619,50
5 place du Marivel	SEVRES	Etudes travaux parkings	46 045,61

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
24 rue de l'Europe	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Réparation des façades	83 750,00
22 rue de l'Europe	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Travaux étanchéité façades	83 750,00
24 avenue Hoche	PARIS	Mise en conformité cage escalier	38 784,13
5 place du Marivel	SEVRES	Travaux conformité séparateur hydrocarbure	34 520,17
80-84 rue des Meuniers	BAGNEUX	Rénovation muret clôture	30 430,00

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

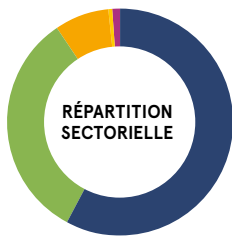
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2020 à 1 846 552 931 euros, dont 1 488 254 156 euros d'actifs détenus en direct et 358 298 775 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,49 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 521 134 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux	58,01 %	Entrepôts	0,47 %
Commerces	32,72 %	Résidences gérées	0,95 %
Activités	7,85 %		

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Paris	7,54 %	Régions	34,10 %
Île-de-France	54,83 %	Zone Euro	3,53 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	278 337 578,71	77 100 000,00				355 437 578,71	19,25 %
Île-de-France	839 946 901,96	118 265 643,80	55 740 000,00	227 000,00		1 014 179 545,77	54,92 %
Régions	225 075 300,00	172 991 196,19	780 000,00	1 565 000,00		400 411 496,19	21,68 %
Allemagne	58 776 310,23				17 748 000,00	76 524 310,23	4,14 %
Total €	1 402 136 090,90	368 356 839,99	56 520 000,00	1 792 000,00	17 748 000,00	1 846 552 930,89	
<i>Total 2019</i>	<i>1 385 117 789,00</i>	<i>327 818 564,65</i>	<i>59 520 000,00</i>	<i>1 550 000,00</i>	<i>17 952 000,00</i>	<i>1 791 958 353,65</i>	
Total %	75,93 %	19,95 %	3,06 %	0,10 %	0,96 %	100,00 %	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 2020

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 2020 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	462,52
Dettes et engagements	21,60 %	332,98
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,09 ans)	14,51 %	223,77
- Dont emprunts court terme	5,12 %	79,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	1,96 %	30,21

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 12 décembre 2012, ressort à 118 % 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 que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

CRISE SANITAIRE COVID-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du mois de février.

Les effets de cette crise se situent principalement au niveau du recouvrement des loyers des locataires en difficultés et sur la valorisation des actifs dont les locataires ont subi des fermetures administratives. Par prudence, une provision complémentaire couvrant les nouveaux risques locatifs

survenus dans ce contexte a été constatée dans les comptes de 2020 et celle-ci vient s'ajouter à la provision pour dépréciations de créances dans le cadre de contentieux avérées.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 24 juillet 2020, 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 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI dont 25 % d'endettement bancaire, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

REGLEMENTATION DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en

matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 9 comme poursuivant un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique et la documentation précontractuelle de votre SCPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM 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 (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiennent des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) 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.

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.

*<https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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*.

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 LF REM 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-et-de-cookies/>.

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 – Délégué 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.

5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;
2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;
3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

- **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

- **développe une approche significativement engageante, en poursuivant un objectif de réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et l'approche retenue sont développés dans la note d'information de la SCPI.



APPROCHE DE LA FRANCAISE

OBJECTIF DURABLE DU FONDS : LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

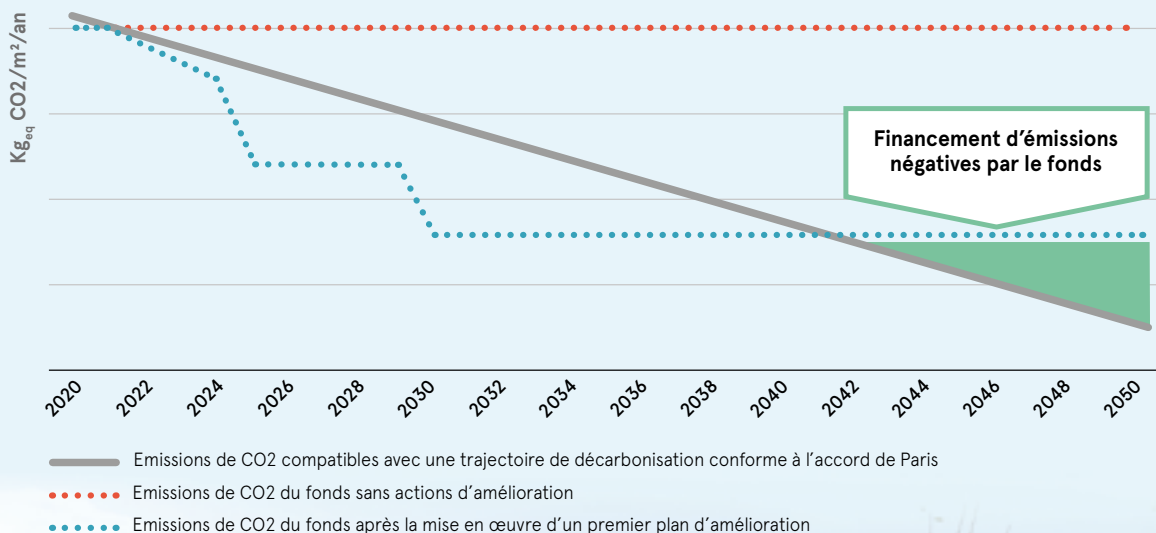
La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO2 est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO2 qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO2 via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des systèmes énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO2 DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS



6 /

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 (au cours de l'année)	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
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
2020	378 588 555,00	13 242 290,00	2 474 435	21 115	3 674 348,43	635,00

¹ Diminué des retraits.

² Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
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	25,44	25,44	26,04	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 %	4,01 %	4,01 %	4,10 %	4,10 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽³⁾	2,21	4,99	4,81	6,10	6,60

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 versée 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)
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
2020	71 728	2,92 %	1 mois	-	20 218,00

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	37,42	96,23	36,73	97,97	35,46	98,97	36,44	98,79	35,87	97,71
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,67	1,73	0,24	0,63	0,03	0,10	0,24	0,67	0,30	0,81
Produits divers	0,79	2,04	0,53	1,40	0,33	0,93	0,47	0,53	0,54	1,48
Total des revenus	38,88	100,00	37,49	100,00	35,83	100,00	37,15	100,00	36,71	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,32	8,53	3,22	8,59	3,07	8,57	3,04	8,27	3,00	8,17
Autres frais de gestion*	1,29	3,31	1,39	3,70	1,70	4,74	1,75	2,48	1,67	4,55
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,18	0,45	0,58	1,54	0,71	1,98	0,58	1,58	0,49	1,34
Charges immobilières non récupérées	3,42	8,81	4,33	11,55	4,16	11,61	3,42	7,23	3,04	8,28
Sous total - charges externes	8,20	21,10	9,51	25,38	9,64	26,90	8,79	19,55	8,20	22,34
Amortissements nets										
- patrimoine								0,28		
- autres (charges à étaler)	1,41	3,62	1,27	3,40	1,31	3,65	1,27	0,75	1,08	2,95
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	2,23	5,73	0,07	0,19	0,05	0,15	(0,23)	0,13	(0,18)	(0,48)
- dotation nette aux autres provisions**	(0,20)	(0,51)	0,32	0,85	(0,37)	(1,03)	0,06	1,65	1,05	2,87
Sous total - charges internes	3,44	8,84	1,67	4,44	0,99	2,76	1,10	2,81	1,96	5,34
Total des charges	11,64	29,94	11,19	29,83	10,63	29,66	9,89	22,37	10,16	27,68
Résultat	27,24	70,06	26,30	70,17	25,20	70,34	27,26	77,63	26,55	72,32
Variation du report à nouveau	0,24	0,61	0,86	2,31	0,24	(0,67)	1,22	3,28	0,51	1,39
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93

* 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 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	1 297 555 266,64	13 242 290,00	1 310 797 556,64
Cessions d'immeubles	682 557 160,20	28 810 956,69	711 368 116,89
Plus et moins-values sur cessions	(15 675 464,57)	(8 066 259,86)	(23 741 724,43)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(912 758,09)	76 224,51	(836 533,58)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(127 777 004,53)	(1 293 961,30)	(129 070 965,83)
Achats d'immeubles	(1 863 537 772,69)	(9 995 227,17)	(1 873 532 999,86)
Achats de parts de sociétés immobilières	(199 410 403,36)	(18 849 793,26)	(218 260 196,62)
Ecart sur remboursements de parts	8 450 225,94		8 450 225,94
Sommes restant à investir	(218 725 596,75)	3 924 229,61	(214 801 367,14)

* Depuis l'origine de la société.

6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 Sélectinvest 1 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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	97 336 398
Autres charges déductibles	18 191 612
Intérêts d'emprunts	1 482 209
Revenu net	77 662 577
Soit par part pleine jouissance	31,59
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	3 019 329
Soit par part pleine jouissance	2,25

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 *	68 135 256,54
Réintégration	3 319 500,09
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(7 398 806,25)
Résultat fiscal	64 055 950,38

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	68 135 256,54
Réintégration	3 319 500,09
Déduction	(2 653 181,96)
Résultat fiscal	68 801 574,67

* 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 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
572,61	554,47

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 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 31/12/2020								
Fournisseurs		1 159 653,15						1 159 653,15*
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		1 159 653,15						1 159 653,15
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

* 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.



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 la modification statutaire de votre SCPI suivante :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions

fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandats,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

Nous espérons que cette proposition emportera 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

8 / 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 2020 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 avons constaté avec grande satisfaction lors de nos conseils de surveillance la résorption des parts en attente de rachat, résultat des moyens d'actions importants mis en œuvre depuis plusieurs années par la société de gestion.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 58 789 570 euros, dont 45 547 280 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 13 242 290 euros correspondant à la souscription de 20 854 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 375 397 893 euros en début d'année, a ainsi été porté à 378 588 555 euros au 31 décembre 2020. A cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 571 266 225 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

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 des 12 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 21 138 m² dont 39 % vacants, pour un montant global net vendeur de 32 606 566 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance de l'acquisition signée en 2020 du portefeuille CROSSROADS composé de 5 centres commerciaux situés en France. La SCPI a participé à cette opération via une augmentation de capital de 21 064 126 euros au sein d'un OPCI pour un montant total immobilier acte en mains de 41 308 180 euros.

Cet investissement étant développé 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 maintenir des locataires en place ou pour en accueillir de nouveaux, les taux d'occupation financier ou physique se sont améliorés et s'élèvent respectivement à 89,3 % et 90,9 % sur l'exercice. C'est le résultat des actions visant à arbitrer les immeubles de faible avenir.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2020, à 1 718 615 770,34 euros, dont 1 488 254 156,10 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 230 361 614,24 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 705,38 euros contre 702,76 euros en 2019.

Le prix de souscription de la part reste inchangé à 635 euros pour permettre la poursuite de la collecte.

Vous trouverez dans le rapport les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs n'appellent pas d'observation de notre part.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 3 mars 2021 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020 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 116 367 839,71 euros pour un résultat comptable au 31 décembre 2020 de 65 277 496,94 euros correspondant à un résultat par part de 26,55 euros en légère baisse par rapport à l'exercice 2019 ce qui représente une belle résilience dans le contexte sanitaire que l'on connaît.

Au cours de l'année, la société de gestion a dû adapter les distributions aux paiements obtenus des locataires compte tenu de la crise sanitaire liée au Covid-19.

Le dividende versé a été de 26,04 euros par part, soit un taux de distribution de 4,10 % identique à l'année précédente.

CONVENTIONS VISÉES A 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.

Le conseil tient tout particulièrement à remercier la société de gestion pour ses efforts dans l'accomplissement des travaux de négociation et de rédaction d'avenants « Covid-19 » avec les locataires durant cette période de crise sanitaire, et ce, sans perception d'honoraires supplémentaires de sa part.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose ainsi d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

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 2020 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**

9 /

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 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 378 588 555,00 euros et un bénéfice net de 65 277 496,94 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 65 277 496,94 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 15 080 337,88 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 80 357 834,82 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 64 030 320,21 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 16 327 514,61 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 181 951 227,06 euros, soit 477,67 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 509 849 815,36 euros, soit 610,18 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 745 429 265,13 euros, soit 705,38 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 audit « 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 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » – Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours des exercices clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020.

SEPTIÈME 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 2021.

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 2020 à 210 995 euros, soit 0,18 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence)

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les 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.

10 /

TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélatif du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII assemblées générales des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la réglementation.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

NOUVELLE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la réglementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,*
- b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,*
- c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.*

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

DEUXIÈME RÉOLUTION

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.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing.

11 / COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	1 174 846 754,00	1 488 254 156,10	1 192 984 959,19	1 491 614 768,63
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	1 130 770 314,79	1 452 774 470,10	1 154 288 739,98	1 459 706 572,00
Immobilisations en cours	44 076 439,13	35 479 686,00	38 696 219,13	31 908 196,63
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 140 529,58)	(750 761,00)	(3 433 379,74)	(521 961,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 389 768,58)		(2 911 418,74)	
Provisions pour risques et charges	(750 761,00)	(750 761,00)	(521 961,00)	(521 961,00)
Titres financiers contrôlés	216 812 596,62	228 914 014,24	199 410 403,36	212 182 224,00
Immobilisations financières contrôlées	216 812 596,62	228 914 014,24	199 410 403,36	212 182 224,00
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 388 518 821,04	1 716 417 409,34	1 388 961 982,81	1 703 275 031,63
Immobilisations financières	1 447 600,00	1 447 600,00		
Immobilisations financières non contrôlées	1 447 600,00	1 447 600,00		
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)	1 447 600,00	1 447 600,00		
Autres actifs et passifs d'exploitation	350 387,61	350 387,61	380 351,60	380 351,60
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	350 387,61	350 387,61	380 351,60	380 351,60
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	38 246 172,31	38 246 172,31	32 264 023,62	32 264 023,62
Locataires et comptes rattachés	19 716 561,16	19 716 561,16	16 738 812,90	16 738 812,90
Provisions pour dépréciation des créances	(7 372 713,53)	(7 372 713,53)	(6 391 667,88)	(6 391 667,88)
Autres créances	27 285 324,68	27 285 324,68	21 916 878,60	21 916 878,60
Provisions pour dépréciation des autres créances	(1 383 000,00)	(1 383 000,00)		
Valeurs de placement et disponibilités	18 216 880,53	18 216 880,53	23 492 179,90	23 492 179,90
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	8 258 648,00	8 258 648,00	8 258 648,00	8 258 648,00
Autres disponibilités	9 958 232,53	9 958 232,53	15 233 531,90	15 233 531,90
Total III (Actifs d'exploitation)	56 813 440,45	56 813 440,45	56 136 555,12	56 136 555,12
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(264 859 107,32)	(264 859 107,32)	(268 648 803,62)	(268 648 803,62)
Dettes financières	(198 400 347,58)	(198 400 347,58)	(206 144 809,36)	(206 144 809,36)
Dettes d'exploitation	(18 967 955,55)	(18 967 955,55)	(21 113 745,48)	(21 113 745,48)
Dettes diverses	(47 490 804,19)	(47 490 804,19)	(41 390 248,78)	(41 390 248,78)
Total IV (passifs d'exploitation)	(264 859 107,32)	(264 859 107,32)	(268 648 803,62)	(268 648 803,62)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	133 491,83	133 491,83	173 205,26	173 205,26
Produits constatés d'avance	(103 018,94)	(103 018,94)		
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			0,01	0,01
Total V (comptes de régularisation)	30 472,89	30 472,89	173 205,27	173 205,27
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	1 181 951 227,06		1 176 622 939,58	
Valeur estimée du patrimoine		1 509 849 815,36		1 490 935 988,40

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)¹

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	375 397 893,00		3 190 662,00	378 588 555,00
Capital souscrit	375 397 893,00		3 190 662,00	378 588 555,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	802 830 595,05		8 757 666,70	811 588 261,75
Prime d'émission	649 178 498,11		10 051 628,00	659 230 126,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(126 423 233,85)		(1 293 961,30)	(127 717 195,15)
Écarts sur remboursements de parts	8 450 225,94			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)
Ecart de réévaluation	(912 758,09)		76 224,51	(836 533,58)
Ecart de réévaluation	(912 758,09)		76 224,51	(836 533,58)
Ecart 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	(15 675 464,57)		(8 066 259,86)	(23 741 724,43)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	11 950 781,62	3 006 738,86	122 817,40	15 080 337,88
Résultat de l'exercice	3 006 738,86	(3 006 738,86)	1 247 176,73	1 247 176,73
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	67 277 260,70	(67 277 260,70)	65 277 496,94	65 277 496,94
Acomptes sur distribution	(64 270 521,84)	64 270 521,84	(64 030 320,21)	(64 030 320,21)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
Total général	1 176 622 939,58		5 328 287,48	1 181 951 227,06

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	77 974 213,17	81 979 235,44
Charges facturées	27 343 434,76	28 918 335,94
Produits des participations contrôlées	10 221 081,15	7 954 612,95
Produits annexes	829 110,63	672 712,55
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	116 367 839,71	119 524 896,88
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 343 434,76	28 918 335,94
Travaux de gros entretiens	707 529,06	486 848,20
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 413 800,02	1 693 979,06
Dotations aux provisions pour gros entretiens	755 504,42	1 937 524,24
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	7 526 506,36	9 869 244,32
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	37 746 774,62	42 905 931,76
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	78 621 065,09	76 618 965,12
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(7 325,10)	848 180,00
Reprises de provisions d'exploitation	1 187 277,56	2 608 649,02
Provisions pour risques et charges		98 371,82
Transfert de charges d'exploitation	4 995 345,88	5 294 955,99
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 996 974,71	1 602 408,96
Total I : Produits d'exploitation	8 172 273,05	10 354 193,97
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	7 378 722,36	7 498 852,91
Charges d'exploitation de la société	287 171,65	267 698,47
Diverses charges d'exploitation	4 763 131,56	3 823 411,72
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 655 954,77	3 978 886,56
Dotations aux provisions d'exploitation	1 611 800,00	462 361,00
Dépréciations des créances douteuses	2 978 020,36	1 397 436,50
Total II : Charges d'exploitation	19 674 800,70	17 428 647,16
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(11 502 527,65)	(7 074 453,19)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	732 322,19	592 352,58
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	732 322,19	592 352,58
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 872 973,39	2 744 958,77
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	2 872 973,39	2 744 958,77
Résultat financier C = (I - II)	(2 140 651,20)	(2 152 606,19)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	507 113,30	499 368,79
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	507 113,30	499 368,79
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	207 502,60	614 013,83
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	207 502,60	614 013,83
Résultat exceptionnel D = (I - II)	299 610,70	(114 645,04)
Résultat net (A+B+C+D)	65 277 496,94	67 277 260,70

12 / 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 BNP Paribas Real Estate Valuation France 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 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2020 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis.

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 2020 des immeubles locatifs : 1 846 552 930,89 euros.

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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'acquitter, 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 2020, pour un montant total de 449 645 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 210 995 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 238 650 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 RATTACHÉES 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 OPCI 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 et ;
 - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI 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 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 389 768.58 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 DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES

Dans le cadre du contexte lié au COVID -19, la société a constaté une provision liée à la situation particulière du recouvrement des loyers impactés par les mesures de confinement et la crise sanitaire.

Il s'agit d'une provision statistique complémentaire à la provision pour créances douteuses constatée au niveau des comptes au 31/12/2020.

La démarche a consisté à déprécier l'ensemble des créances locatives des clients non douteux observés sur la base d'un niveau normatif de créances clients constaté pré-COVID (moyenne des créances du 4^e trimestre 2019 et 1^{er} trimestre 2020 rapportée aux loyers des mêmes périodes), diminuées des accords d'étalement convenus.

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 POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	903 744 016,89	1 087 912 470,10	911 174 132,15	1 077 496 572,00
Locaux d'activité	53 952 889,65	56 520 000,00	55 984 559,43	59 300 000,00
Commerces	172 040 629,05	306 550 000,00	186 097 269,20	321 140 000,00
Entrepôts/Parkings	1 032 779,28	1 792 000,00	1 032 779,28	1 770 000,00
Total	1 130 770 314,87	1 452 774 470,10	1 154 288 740,06	1 459 706 572,00
Immobilisations en cours				
Bureaux	44 066 589,13	35 479 686,00	38 686 369,13	31 908 196,63
Commerces	9 850,00		9 850,00	
Total	44 076 439,13	35 479 686,00	38 696 219,13	31 908 196,63
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	218 260 196,62	230 361 614,24	199 410 403,36	212 182 224,00
Total général	1 393 106 950,62	1 718 615 770,34	1 392 395 362,55	1 703 796 992,63

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2019		1 192 984 959,19
Solde droits réels au 31/12/2019		0,08
Solde droits réels au 31/12/2020		0,08
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		1 154 288 739,98
Cessions		(28 810 956,69)
Bobigny - 90 Boulevard Maurice Thorez	(12 230 000,00)	
Issy-Les-Moulineaux - 87-89 Rue Gouverneur Félix Eboué	(7 450 000,00)	
Bievres -10 Chemin De Gisy	(2 210 510,75)	
Fresnes - 32 Avenue Des Pépinières	(2 106 865,63)	
Paris - 33 Avenue Du Maine	(1 067 143,12)	
Carcassonne - Boulevard Denis Papin	(1 067 143,12)	
Montlucon - Rue Benoit Frachon	(884 204,30)	
Roissy-En-France - 383-385 Rue De La Belle Etoile	(781 646,37)	
Chenove - 12 Rue Jean Moulin	(478 957,39)	
Barentin - 214 Boulevard De Wesphalie	(457 347,05)	
Paris - 66 Avenue Champs Elysées	(77 138,96)	
Travaux de restructuration		2 084 646,22
Courbevoie - 16-32 Rue Henri Régnault	692 040,81	
Massy - 14-16 Avenue Carnot	546 641,43	
Clichy - 7 Rue Pierre Dreyfus	233 529,45	
Nanterre - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	222 092,30	
Sevres - 5 Place Du Marivel	208 913,79	
Sevres - 7 Avenue De La Cristallerie	206 287,30	
Boulogne Billancourt - 45 Rue Abel Gance	420,00	
Paris - 33 Avenue Du Maine	(25 278,86)	
Acquisitions de travaux immobilisés		2 812 416,78
Renouvellements de climatisations existantes		10 398 142,95
Sorties de climatisations (renouvellements)		(10 398 142,95)
Autres variations		(282 055,83)
Agencements, Aménagements, Installations 2020		2 405 420,42
Nouveaux agencements	2 605 077,35	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 615 760,10	
Cessions d'agencements de l'exercice	(971 873,83)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 843 543,20)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2020		(1 727 896,09)
Dotations de l'exercice	(2 663 279,87)	
Reprises de l'exercice	935 383,78	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2020		1 130 770 314,79
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		38 696 219,13
Acquisitions de VEFA		5 380 220,00
Levallois Perret - 20/22 Rue Marius Aujan	5 380 220,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		44 076 439,13
Immobilisation locatives au 31/12/2020		1 174 846 754,00
Titres financiers contrôlés au 31/12/2019		199 410 403,36
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		199 410 403,36
Acquisitions et Mouvements		17 402 193,26
LF Axialys (remboursement frais d'acquisition)	(217,39)	
LF Grand Lyon (fusion LF Green et LF Equinox)	309 075,99	

LF Open (remboursement frais d'acquisition)	(67,14)	
LF Maillot 2000 (réduction de capital)	(4 800 000,00)	
LF Offenbach	829 275,80	
La Française Crossroads	21 064 126,00	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		216 812 596,62
Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		216 812 596,62
Immobilisations financières au 31/12/2019		
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2019		0,00
Acquisitions		1 447 600,00
SCI Issy Shift	1 447 600,00	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020		1 447 600,00
Immobilisations financières au 31/12/2020		1 447 600,00
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2019		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2019		380 351,60
Fonds de roulement versés aux syndicats	37 535,53	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(67 499,52)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020		350 387,61
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020		350 387,61

12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	90 077 612,75	98 815 124,97	21 255 600,00	2 316 618,33	10,00 %	10 623 750,00
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	170 602 303,25	183 391 510,67	38 027 600,00	1 637 901,16	0,01 %	600,00
LF SMART UP	275 345	74 812 039,06	93 438 699,58	27 534 500,00	(3 969 101,02)	20,00 %	18 590 335,74
LF CROSSROADS	72 202	75 916 142,82	61 385 884,55	72 201 707,00	3 714 435,82	29,00 %	21 064 126,00
LF AXIALYS	161 318	76 866 584,02	87 388 996,04	16 131 800,00	2 994 968,76	20,00 %	16 168 182,61
LF MAILLOT 2000	73 810	69 272 309,32	83 865 800,98	7 381 000,00	3 289 538,65	20,00 %	14 744 200,00
ALLGAU	68 300,00	65 269 422,00	74 268 114,53	6 830 000,00	(1 120 558,00)	17,00 %	12 120 000,00
LF ENERGIE +	996 645	96 801 011,31	159 106 765,87	9 966 450,00	3 699 946,27	18,20 %	29 585 343,41
SCI ISSY SHIFT	310 200	31 020 000,00	31 020 000,00	3 102 000,00	Pas de resultat 2020	4,67 %	1 447 600,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	163 391 471,41	167 583 154,82	37 230 000,00	4 552 283,09	6,00 %	11 169 000,00
LF GRAND LYON	212 576	104 579 679,67	108 684 348,16	21 257 600,00	3 217 904,08	25,00 %	26 663 598,99
LF JAZZ	152 863	27 640 424,17	45 518 154,94	7 643 150,00	330 985,12	11,00 %	4 202 287,18
LF MULTI BBQ	186 414	29 409 497,14	33 845 304,44	9 320 700,00	325 866,98	11,00 %	4 731 522,37
LF OFFENBACH	240 071	212 080 398,67	336 421 884,20	48 014 200,00	7 155 685,59	13,00 %	32 693 967,46
LF OPEN	56 640	52 918 916,42	49 299 230,79	11 328 000,00	5 986 441,19	10,01 %	5 659 932,86
LF PRISME	145 456	27 754 564,43	49 066 512,89	7 272 800,00	918 467,54	11,00 %	3 995 750,00
LF PANSIDE	174 705	32 996 978,32	60 814 029,36	8 735 250,00	1 512 459,28	11,00 %	4 800 000,00
TOTAL							218 260 196,62

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)	Compte à compte 2020* (euros)	Dotations 2020 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)
Droits réels		(0,08)			(0,08)
Agencements, aménagements installations	5 ans	20 533 462,91	(935 383,78)	2 663 279,87	22 261 359,00

* 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 31/12/2019 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2020 (euros)	Compte à compte 2020 (euros)	Dotations 2020 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		7 325,10		(7 325,10)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)	Dotations 2020 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)
Pour gros entretiens	2 911 418,74	755 504,42	1 187 277,56	89 877,02	2 389 768,58
Pour risques et charges	521 961,00	228 800,00			750 761,00
Pour autres créances		1 383 000,00			1 383 000,00
Pour créances douteuses	6 391 667,88	2 978 020,36	1 996 974,71		7 372 713,53
Total	9 825 047,62	5 345 324,78	3 184 252,27	89 877,02	11 896 243,11

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2019	912 758,09
Reprises de l'exercice	(76 224,51)
Total au 31/12/2020	836 533,58

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	67 277 260,70
Report à nouveau 2019	11 950 781,62
Total distribuable	79 228 042,32
Distribution 2019	64 270 521,84
Reconstitution du report à nouveau *	122 817,40
Report à nouveau après affectation du résultat	15 080 337,88

* 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	
Fournisseurs factures non parvenues	4 682 212,06
Locataires et comptes rattachés	845 115,70
Autres dettes d'exploitation	11 796 787,66
Intérêts courus à payer	470 086,11
Total	17 794 201,53

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	770 105,61
Autres créances d'exploitation	8 258 560,17
Intérêts courus à recevoir	347 292,84
Total	9 375 958,62

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	7 940 965,27
Locataires : factures à établir	770 105,61
Locataires : créances douteuses	11 005 490,28
Total	19 716 561,16

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	182 627,08
Apurement comptes propriétés vendues	24 850,00
Rompus	25,52
Total	207 502,60

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	14 000,00
Vente 1/38 ^e lot autocommutateur Tour Montparnasse au syndicat bâtiment A	16 509,00
Quote-part sur indemnité incendie immeuble Iléo	178 055,76
Dégrèvement d'impôts	963,93
Apurements comptes locataires	223 662,92
Apurement comptes propriétés vendues	73 899,27
Rompus	22,42
Total	507 113,30

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2020	8 258 648,00
Variation au cours de l'exercice	
Solde disponible au 31/12/2020	8 258 648,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	3 807 946,77
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	10 200,37
Nantissements de parts sociales	43 328 405,34
Hypothèques	326 465 000,00

Dettes promoteurs hors bilan	
WATT - COURBEVOIE	24 681 759,94
MARIUS AUFRAN - LEVALLOIS-PERRET	5 531 472,00



12 / ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PROMESSE D'ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
4 avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	Bureaux	06/11/2020	2 900 000,00
22 - 24 rue de l'Europe Parc des Impressionistes - 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Bureaux	06/11/2020	7 540 000,00

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
3 avenue Champlain Centre commercial Pincé Vent - 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	Commerces	23/10/2020	1 130 000,00

PROMESSE D'ACHAT DE PARTS SOCIALES

Promesse d'acquisition

Adresse	Quote-part	Date	Prix
SCI ISSY SHIFT dans le cadre de l'acquisition d'un actif de bureaux Le Shift à ISSY-LES-MOULINEAUX	4,67 %	12/10/2020	13 829 200,00

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée 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.

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Activités							
Le Safran - 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00 %	1 116,59	597 919,73		597 919,73	600 264,87
Parc Gustave Eiffel - 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00 %	12 649,00	11 293 000,00	33 276,84	11 326 276,84	11 348 939,44
Green Square - 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00 %	10 563,10	27 674 961,42	213 043,73	27 888 005,15	27 865 644,52
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	219 836,07	1 545 614,81	1 325 778,74
Urbaparc - Bât C1 - 2 à 8 boulevard de la Libération - 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 164,00	884 565,13	13 309,81	897 874,94	907 871,00
Urbaparc - Bât D1 - 2 à 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		536 620,54	541 634,14
Urbaparc - Bât A - 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 612,00	1 274 013,06	24 667,85	1 298 680,92	1 313 489,74
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		1 280 571,74	1 286 042,93
Urbaparc - Bât A3 - 2 à 8 boulevard de la Libération 3200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 616,00	1 291 727,77	918,43	1 292 646,21	1 294 498,33
Urbaparc - Bât D2 - 2 à 8 boulevard de la Libération - 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 449,00	1 192 126,49	50 950,82	1 243 077,31	1 192 126,49
Urbaparc - Bât A1 - 2 à 8 boulevard de la Libération - 3200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 592,00	1 409 021,32		1 409 021,33	1 426 666,84
Urbaparc - Bât G - 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00 %	1 679,00	1 524 490,18	2 130,01	1 526 620,18	1 526 620,18
Bât E4-5-6 32 avenue des Pépinières - 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00 %					2 245 022,25
Total activités			40 916,69	53 394 756,10	558 133,56	53 952 889,66	55 984 559,43
Bureaux							
Le Crystal Palace - 369-371 promenade des Anglais - 06000 NICE	29/10/2002	100,00 %	5 261,99	6 498 557,00	73 438,68	6 571 995,68	6 638 176,27
Bât B1-B2 8-20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00 %	4 302,00	3 567 299,45	378 162,37	3 945 461,82	3 902 175,92
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin - 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00 %	1 500,29	2 488 549,51	16 779,37	2 505 328,88	2 517 930,68
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin - 13100 AIX EN PROVENCE	02/05/2007	100,00 %	1 170,48	2 064 485,05		2 064 485,05	2 074 932,00
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin - 13100 AIX EN PROVENCE	24/01/2007	100,00 %	1 150,53	1 808 790,00	60 985,61	1 869 775,61	1 861 226,10
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 Esplanade Compans Caffarelli 1000 TOULOUSE	03/07/2019	100,00 %	4 849,98	11 700 000,00		11 700 000,00	11 700 000,00
Compans Cafarelli - Bât A esplanade Compans Caffarelli 1000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00 %	4 891,48	9 174 000,00	48 122,56	9 222 122,56	9 294 388,48
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00 %	2 347,13	2 817 778,34	311 179,16	3 128 957,50	2 854 195,07

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
Labège Innopele - Bât 13 - Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane - 1670 LABEGE	01/11/2000	100,00 %	1 842,00	1 417 775,86	364 465,26	1 782 241,12	1 915 005,41
Le Larminat 2-44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00 %	3 990,29	5 330 487,07	12 886,74	5 343 373,81	5 346 173,81
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		3 094 715,05	3 124 377,24
Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy - 33700 MERIGNAC	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 %	8 299,40	14 108 793,00	126 325,78	14 235 118,78	14 219 324,80
Stratégie Concept - Bât 5 - 300 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	240 877,74	1 495 421,16	1 507 830,32
Parc des Impressionnistes 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
Parc des 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	2 819 266,90
Le Roisin 2-10 rue Jean Roisin - 59800 LILLE	20/10/1989	100,00 %	4 788,00	5 283 441,32	293 601,87	5 577 043,19	5 587 456,00
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	13/11/2007	20,00 %	3 362,42	13 355 300,00	76 967,33	13 432 267,33	13 455 177,54
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	31/08/2006	100,00 %	12 418,00	19 360 000,00	941 048,57	20 301 048,57	19 945 654,55
Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert - 69003 LYON	27/07/2001	100,00 %	5 726,27	11 111 711,10	532 512,82	11 644 223,92	11 678 730,07
Cat sud 62-64 cours Albert Thomas - 69008 LYON	07/12/2007	100,00 %	3 680,62	8 295 780,00	2 131 748,66	10 427 528,66	9 971 113,74
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 105,85	2 587 752,19	102 455,77	2 690 207,96	2 722 597,26
2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 961,93	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	3 600 000,00
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	286 561,65	22 208 953,32	21 952 119,23
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 610,60	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	67 864,46	3 070 222,73	3 098 382,28
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	22/06/2011	100,00 %	748,00	3 450 659,43	337 116,85	3 787 776,28	3 787 268,48
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	637,00	1 737 918,80	309 952,05	2 047 870,85	2 089 818,72
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	18/05/2001	100,00 %	1 827,70	8 108 458,33	1 184 924,11	9 293 382,44	9 251 029,38
Tour Montparnasse - 14 ^e étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	01/11/2000	100,00 %					1 102 305,31
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		15 997 400,00	16 029 581,99

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00 %	300,00	2 325 000,00	90 682,81	2 415 682,81	2 325 000,00
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00 %	150,11	564 061,36	179 256,06	743 317,42	664 015,65
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	56 792,90	1 156 792,90	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 ^e -5 ^e -7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	20/02/2008	35,00 %	1 032,85	7 163 450,00	22 858,13	7 186 308,13	7 219 798,99
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00 %	180,00	919 000,00	23 227,49	942 227,49	959 707,97
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	142 580,18	749 407,41	702 124,85
78 rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00 %	4 803,90	18 125 777,00	293 593,83	18 419 370,83	18 523 044,13
Vélizy Valley Bât Ariane - 18 rue Grange Dame Rose - 8140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	84 465,96	4 484 465,96	4 486 801,16
Vélizy Valley - Bât Avenir - 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00 %	2 653,51	6 658 769,00	267 367,39	6 926 136,39	7 021 699,27
Blériot et Nieuport - 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00 %	7 994,57	19 993 581,00	1 020 849,54	21 014 430,54	21 012 313,04
Le Campus Zone nNord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 039,07	10 500 000,00	212 682,76	10 712 682,76	10 716 224,59
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	50,00 %	3 810,65	14 314 789,50	704 043,38	15 018 832,88	14 456 865,22
Burospace - Bât 10 bis 10 Chemin de Gisy - 91570 BIEVRES	01/11/2000	100,00 %					2 210 510,75
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00 %	5 413,47	39 600 000,00	1 848 717,60	41 448 717,60	41 464 425,20
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	64 347 977,45
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00	233 811,43	17 386 411,43	17 164 319,13
86-90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00 %	5 400,27	22 930 000,00	342 763,91	23 272 763,91	23 361 419,31
Akoya 1 - 48-50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	908,74	10 404 076,00	1 013,66	10 405 089,66	10 404 076,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 865,25	10 908 300,00	93 158,83	11 001 458,83	11 001 038,83
Iléo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00 %	4 993,51	18 622 096,82	13 172 759,52	31 794 856,34	31 788 797,65
62 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/1988	100,00 %	1 170,00	5 250 000,00	125 947,99	5 375 947,99	5 426 354,94
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00 %	4 038,40	12 612 837,86	264 981,51	12 877 819,37	12 658 289,92
Ipsos Facto 21-23 rue de la Vanne - 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00 %	9 402,36	50 328 187,80	2 037 914,72	52 366 102,52	52 373 579,27
87-89 rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/1989	100,00 %					7 496 736,94
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
Le Hub - 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00 %	1 189,03	11 943 520,08	140,69	11 943 660,77	11 943 711,97
Le Maiesherbes - 102 -116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00 %	2 032,43	9 586 828,00	277 140,49	9 863 968,49	9 929 283,36
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	19 129 774,00

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00 %	1 816,65	9 707 133,12	559 518,14	10 266 651,26	10 117 564,79
Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 067 340,56	8 721 547,57	24 788 888,13	24 279 788,87
Le Cinco - 5 place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/2003	100,00 %	7 550,40	25 965 187,94	4 257 681,34	30 222 869,28	30 047 955,49
Front Office - 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00 %	8 215,90	37 541 000,00	912 548,42	38 453 548,42	38 434 946,27
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	9 585 940,55
Tour Eve - 1 place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00 %	1 637,17	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	329 424,66	13 329 424,66	13 449 424,66
le Cap Lendit 1-7 place aux Etoiles - 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Le Central II - 470 Clos 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
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	98 239,11	2 930 655,70	2 961 399,44
Péripole 1 - Bât Belledonne - 44 rue Roger Salengro - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	7 675,00	9 146 941,03	26 770,75	9 173 711,78	9 224 826,98
Péripole 1 - Bât Aravis - 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENA- 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	1 442 737,62	20 971 391,18	19 831 000,53
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00 %	1 742,25	2 820 306,82	66 052,67	2 886 359,49	2 909 082,37
Parc des Nations - 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00 %	1 832,70	2 161 661,94	22 959,25	2 184 621,19	3 005 981,93
Total bureaux			255 422,47	824 515 836,74	78 510 711,08	903 026 547,82	911 174 132,15
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 MONTLUCON	19/04/1989	100,00 %					884 204,30
Rue de la Coustoune - Boulevard Denis Papin 11000 CARCASSONNE	01/11/2000	100,00 %					1 067 143,12
Carrefour Market - 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 - 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	46 025,49	686 311,36	699 518,36
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons - 21300 CHENOVE	01/11/2000	100,00 %	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	01/11/2000	100,00 %					478 957,39
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/1990	100,00 %	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
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

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00 %	3 789,00	4 500 000,00	15 658,49	4 515 658,49	4 500 000,00
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - 30300 BEAUCAIRE	30/06/2005	100,00 %	8 997,74	9 347 000,00	343 141,50	9 690 141,50	9 347 000,00
62 rue de Sienne 31670 LABEGE	28/12/2012	100,00 %	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 allée Emile 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 BEGLES	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	1 000,00	1 582 467,74	1 581 467,74
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'HERES	01/11/2000	100,00 %	1 990,85	1 173 857,42	55 000,00	1 228 857,42	1 173 857,42
193 rue Lavoisier 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
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso - 60110 MERU	01/11/2000	100,00 %	2 683,00	1 275 998,27	922,32	1 276 920,59	1 276 920,59
53 avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIEGNE	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
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 AUBIERE	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
Carrefour Market 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-SAONE	29/12/1989	100,00 %	2 283,13	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 285,88
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
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	249,71	518 326,65		518 326,65	518 326,65

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
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
Carrefour Market 13-17-19 boulevard Ornano - 75018 PARIS	19/12/2013	100,00 %	1 660,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
Weldom 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
1492 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 %					457 347,05
Carrefour Market 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
Carrefour Market 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	222 090,47	1 091 049,87	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	19 774,51	1 163 142,13	1 163 142,11
Auchan Supermarché 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 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
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 A 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
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

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
Val d'Hyères 2 - 6 rue de la Marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/1989	100,00 %	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-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 Hironnelles 91700 SAINTE-GENEVIEVE-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 %	80,50	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
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
19 rue Madeleine Michélin 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00 %	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
Centre Commercial Bobigny 2 90 boulevard Maurice Thorez - 93000 BOBIGNY	31/08/2006	100,00 %					12 230 000,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00 %	6 165,00	4 832 633,84	738 320,09	5 570 953,93	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
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00 %	1 619,00	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 PIERRELAIVE	01/11/2000	100,00 %	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
Total commerces			160 587,65	170 401 522,22	1 648 956,83	172 050 479,05	186 107 119,20
Entrepôts							
40 impasse Jean Monet 60200 COMPIEGNE	01/11/2000	100,00 %	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
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	1 032 779,28
Immobilisations en cours							
Watt (ex City Défense) 16-32 rue Henri Régnauld - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00 %	4 809,60	33 308 549,13	717 469,06	34 026 018,19	33 308 549,13
20-22 rue Marius Aujan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00 %	1 252,52	10 758 040,00		10 758 040,00	5 377 820,00
Total Immobilisations en cours			6 062,12	44 066 589,13	717 469,06	44 784 058,19	38 686 369,13
Total général			465 428,93	1 093 411 483,47	81 435 270,53	1 174 846 754,00	1 192 984 959,19

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 :

SCI / OPC	Quote-part détenue
LF JAZZ	11,00 %
LF ENERGIE +	18,20 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF AXIALYS	20,00 %
LF CARRE DAUMESNIL	10,00 %
LF CITYSCOPE	6,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,01 %
LF OFFENBACH	13,00 %
LF MAILLOT 2000	20,00 %
LF OPEN	10,01 %
LF PANSIDE	11,00 %
LF PRISME	11,00 %
LF SMART UP	20,00 %
LF CROSSROADS	29,00 %
LF MULTI BBQ	11,00 %
ALLGAU	17,00 %

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	62 423 325,53		62 423 325,53	63 990 697,67
Total SCI LF JAZZ			7 529,00	62 423 325,53	0,00	62 423 325,53	63 990 697,67
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	93 844 245,44		93 844 245,44	95 555 551,89
Total SCI LF ENERGIE +			14 219,40	93 844 245,44	0,00	93 844 245,44	95 555 551,89
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 907 819,96		50 907 819,96	51 174 840,73
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 570 022,72		52 570 022,72	53 015 089,33
Total SCI LF GRAND LYON			21 640,52	103 477 842,68	0,00	103 477 842,68	104 189 930,06
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	155 453 418,40		155 453 418,40	157 407 579,13
Total SCI LF AXIALYS			24 324,00	155 453 418,40	0,00	155 453 418,40	157 407 579,13
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	174 275 200,90		174 275 200,90	177 687 015,28
Total SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	174 275 200,90	0,00	174 275 200,90	177 687 015,28
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	161 298 801,59		161 298 801,59	167 520 133,85
Total SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	161 298 801,59	0,00	161 298 801,59	167 520 133,85
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	58 462 623,03		58 462 623,03	60 548 492,24
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	71 501 427,28		71 501 427,28	73 302 470,80
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	61 675 606,67		61 675 606,67	63 085 164,87
Am Seestern 5 D 40547 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	42 860 225,71		42 860 225,71	44 016 551,02
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			67 104,97	234 499 882,69	0,00	234 499 882,69	240 952 678,93
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	18 044 602,72		18 044 602,72	18 580 907,84
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	38 408 834,74		38 408 834,74	40 694 638,57

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
Elisabethstraße 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 408 469,80		32 408 469,80	34 243 240,73
Am Sandtorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	20 264 467,11		20 264 467,11	20 915 064,34
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 995 991,37		15 995 991,37	16 632 347,84
2 Towers Leipziger Straße 51 - D 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	71 733 663,37		71 733 663,37	73 643 988,56
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 645 243,29		24 645 243,29	25 515 902,31
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 D 60314 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	30 615 500,19		30 615 500,19	31 424 358,83
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	65 456 760,88		65 456 760,88	68 451 620,04
Total SCI LF OFFENBACH			103 165,89	317 573 533,47	0,00	317 573 533,47	330 102 069,06
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	137 651 559,95		137 651 559,95	138 809 694,34
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	137 651 559,95	0,00	137 651 559,95	138 809 694,34
L'Open - 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	102 209 991,22		102 209 991,22	103 993 445,56
Total SCI LF OPEN+			9 381,00	102 209 991,22	0,00	102 209 991,22	103 993 445,56
Panside (Dockside et Panorama Seine) 224 et 247 quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	76 452 781,32		76 452 781,32	78 116 979,94
Total SCI LF PANSIDE			10 021,00	76 452 781,32	0,00	76 452 781,32	78 116 979,94
Le Prisme - 146 bis à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 361,00	63 349 345,85		63 349 345,85	64 758 651,28
Total SCI LF PRISME			10 361,00	63 349 345,85	0,00	63 349 345,85	64 758 651,28
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 590 707,07		143 590 707,07	148 524 107,56
Total SCI LF SMART UP			23 215,40	143 590 707,07	0,00	143 590 707,07	148 524 107,56
Commerces							
Aeroville - 30 rue des Buissons 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 357,90	24 209 806,98		24 209 806,98	
Centre commercial La Toison d'or Route de Langres - 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	4 782,24	41 692 342,14		41 692 342,14	
Centre commercial So Ouest 31 rue d'Alsace - 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 076,36	24 385 555,76		24 385 555,76	
Centre commercial Confluence 112 cours Charlemagne - 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	6 000,04	36 621 413,31		36 621 413,31	
Centre commercial Alma 5 rue du Bosphore - 35200 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 114,50	37 797 114,93		37 797 114,93	
Total LF CROSSROADS			28 331,03	164 706 233,13	0,00	164 706 233,13	0,00
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 850 577,45		1 850 577,45	1 929 382,13
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 601 235,38		1 601 235,38	1 675 621,36
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 736 516,40		1 736 516,40	1 817 186,92
Buffalo Grill - Avenue de la Maison Neuve 91220 BRETIGNY SUR ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 131 348,17		2 131 348,17	2 230 360,74
Buffalo Grill avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 557 191,34		1 557 191,34	1 629 530,90
Buffalo Grill Centre commercial Beynost 2 - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 496 036,55		2 496 036,55	2 602 327,85
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 663 369,56		1 663 369,56	1 740 642,05
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 166 899,96		2 166 899,96	2 259 175,29

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill - Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 698 763,57		1 698 763,57	1 777 680,27
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 485 617,42		1 485 617,42	1 554 632,34
Buffalo Grill Parc d'Activités des Marettes - 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 640 561,32		1 640 561,32	1 716 774,20
Buffalo Grill Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	2 006 736,17		2 006 736,17	2 092 191,08
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 638 988,33		1 638 988,33	1 715 128,13
Buffalo Grill 22-26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	3 005 742,23		3 005 742,23	3 122 336,55
Buffalo Grill - Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	2 087 991,43		2 087 991,43	2 182 506,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 480 798,56		2 480 798,56	2 563 239,15
Buffalo Grill Rue de la Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 113 028,45		1 113 028,45	1 163 414,31
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 848 875,16		1 848 875,16	1 912 580,91
Buffalo Grill - Centre Commercial de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 557 150,74		2 557 150,74	2 656 414,87
Buffalo Grill - 195 chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 983 182,44		1 983 182,44	2 075 573,96
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	3 060 661,11		3 060 661,11	3 177 539,49
Buffalo Grill - avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 935 227,33		2 935 227,33	3 108 345,46
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 939 154,25		2 939 154,25	3 064 524,33
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 477 313,93		1 477 313,93	1 545 162,31
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 413 994,81		2 413 994,81	2 498 657,97
Buffalo Grill - 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN LES CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 807 204,03		1 807 204,03	1 872 826,19
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 514 935,98		1 514 935,98	1 579 558,84
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 326 395,29		2 326 395,29	2 403 705,07
Total SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	57 225 497,36	0,00	57 225 497,36	59 667 019,60
Résidence gérée							
Center Parcs Allgäu - Allgäuallee 40 D 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	95 242 808,00		95 242 808,00	97 845 412,00
Total ALLGAU			29 184,70	95 242 808,00	0,00	95 242 808,00	97 845 412,00

14 / RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 votre 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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 DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 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. 441-6 du Code de commerce.

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 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 direction, 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 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 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

14 / 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 2020

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 avisés 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 A 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 votre 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 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros 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 euros 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 euros 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 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

14 / RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2020 :

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	72 202,38
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none"> • 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 	232 683,37
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 2020 s'élève à 7 378 722,36 euros 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 3 574 348,43 euros HT au titre de l'exercice 2020.

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 2020 s'élève à 407 582,08 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 350 823,5 euros 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 2020.

Paris-La Défense, le 19 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



LA FRANÇAISE

INVESTING TOGETHER

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