

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI
SÉLECTINVEST 1



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 19 juin 2024



Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur <https://scpi-ag.la-francaise.com/>

1/ CONJONCTURE	2
2/ FICHE D'IDENTITÉ	10
3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023	12
4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	24
5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	26
6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	28
7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	32
8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	38
10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	40
11/ COMPTES ANNUELS	44
12/ ANNEXE	47
13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	55
14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	68
15/ ANNEXE RTS SFDR	72

1 / CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Un marché nettement en dessous de son potentiel

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposés à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces

de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

1/ CONJONCTURE

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau

d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Demande placée	1 932 000 m ²	2 196 000 m ²	▼
Taux de vacance	7,9 %	7,2 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ⁽¹⁾	913 €/m ² /an	867 €/m ² /an	▲

⁽¹⁾ Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Volume d'investissement France	16,7 Mds €	30,7 Mds €	▼
Bureau	6,4 Mds €	14,7 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	5,8 Mds €	▼
Logistique	2,7 Mds €	6,8 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2023	2022	Évolution sur un an (2023 vs. 2022)
Bureau Paris	4,10 %	3,25 %	▲
Bureau régions	4,90 %	3,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	3,40 %	▲
Retail parks	5,50 %	5,10 %	▲
Logistique	4,75 %	4,00 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

RÉGIONS

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 7,4 milliards d'euros investis en 2023, les régions confortent leur attractivité auprès des investisseurs, en raison notamment de la recherche de diversification de leurs portefeuilles. Au total, les volumes d'investissement en régions continuent de cumuler 44 % de l'activité dans l'Hexagone, une part stable inchangée depuis 2021. À l'instar de l'ensemble des marchés européens, les volumes d'investissement s'affichent en baisse sur un an (-45 %). La chute la plus importante concerne les transactions supérieures à 50 millions d'euros. La contraction du nombre de transactions sur ce segment a entraîné la baisse du volume moyen unitaire au cours de l'année, passant de 14 millions d'euros en 2022 à moins de 10 millions d'euros en 2023. Les actifs plus liquides, et notamment ceux d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, se sont montrés plus résistants, cumulant 40 % des volumes d'investissement. Dans le sillage de la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans.

Avec près d'un milliard d'euros investis, la métropole de Lyon demeure à la première place des régions plébiscitées par les investisseurs. L'activité lyonnaise aura été largement soutenue par les cessions de plates-formes logistiques. La région de Nice se hisse à la deuxième place, grâce à une transaction exceptionnelle : la vente du centre commercial Polygone Riviera. Aix-Marseille et Bordeaux grimpent sur les marches suivantes.

La phase d'ajustement des prix a tenu les investisseurs étrangers, en manque de repères, éloignés des marchés régionaux en 2023. 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de déployer leur stratégie immobilière.

Les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année, afin de reconstituer le prime de risque immobilière. Fin 2023, les taux prime bureaux atteignaient 5 % sur le marché bureaux lyonnais, et 5,5 % à Lille. Ils peuvent atteindre 6 % dans les métropoles régionales avec une plus faible dynamique tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales⁽¹⁾ s'élève à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales. De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.



⁽¹⁾ Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

1 / CONJONCTURE

COMMERCES

La poursuite du recul de l'inflation tout au long de 2023 a contribué au regain du pouvoir d'achat des ménages français. La progression de leur revenu disponible brut, soutenue par des hausses salariales, une revalorisation des retraites complémentaires ou le versement d'une prime de pouvoir d'achat aux fonctionnaires a également aidé. Le recul de l'inflation devrait se poursuivre en 2024 et permettre une poursuite du rebond de la consommation des ménages. Néanmoins, l'enjeu consommation devrait demeurer une source de préoccupation pour de nombreux ménages français et les arbitrages consentis fin 2022 pourraient rester ancrés dans les habitudes de consommation.

Le retour des touristes en France, et notamment à Paris, a permis de consolider les flux piétons des axes les plus dynamiques, profitant ainsi aux commerces des pieds d'immeubles des emplacements n°1 et 1bis.

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisées en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. La mode a vu ses difficultés s'accroître l'an passé, majoritairement dans le secteur milieu de gamme. Toutefois, si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a récemment donné quelques signes d'affaiblissement. Le secteur de l'équipement de la maison et de la décoration a vu ses ventes diminuer en 2023, freiné par le ralentissement du marché résidentiel, la concurrence des enseignes à bas prix et le succès grandissant de la seconde main. Les secteurs du sport et du sportswear devraient rester dynamiques en 2024, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT

acquis par INTERSPORT). Les enseignes à bas prix, plutôt accoutumées à la périphérie, cherchent à renforcer leur présence dans les centres villes, freinées toutefois par les loyers plus élevés. Le secteur de la restauration continue à mailler le territoire et connaît une expansion rapide. Globalement, les enseignes devraient continuer à privilégier, dans leur stratégie de développement, l'ultra proximité et la périphérie. Cette situation devrait profiter particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements n°1.

La vacance s'affiche en baisse dans l'ensemble des typologies de commerce, notamment sur les artères prime. Elle est, toutefois, plus marquée sur les artères secondaires. L'offre disponible n'est pas toujours adaptée aux stratégies des enseignes en termes de surface et/ou de zone d'implantation. Si les locaux libérés sur les emplacements prime trouvent rapidement preneurs, la vacance pourrait s'avérer plus durable sur les artères secondaires.

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre, certes alimentée par les procédures et fermetures d'enseignes, est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, centres commerciaux et retail parks en particulier. De fait, le contexte de marché a radicalement changé en raison des difficultés de financement, de la multiplication des recours et du durcissement de la réglementation lié à la loi Climat et au zéro artificialisation nette. Les nouveaux développements ralentissent significativement et réduisent significativement la pression concurrentielle s'exerçant sur l'existant. En 2023, le volume des livraisons de nouveaux ensembles commerciaux en France a ainsi diminué de 19 % sur un an et de 59 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.

Source : CBRE, Knight Frank.

LOGISTIQUE

Dans un contexte marqué par un environnement économique chahuté et incertain, et des événements géopolitiques déstabilisant le commerce mondial, le marché de la logistique affiche une performance en demi-teinte. Avec plus de 3,6 millions de m² commercialisés en 2023, la demande placée affiche une baisse de 20 % comparée à sa moyenne sur les cinq dernières années. Sur l'ensemble de l'année, le ralentissement de l'activité a concerné tous les segments de surfaces, avec un recul particulièrement marqué pour les transactions > 50 000 m² (-39 % en volume par rapport à la moyenne quinquennale). Le lot moyen s'établit à 15 900 m², quand il était supérieur à 20 000 m² entre 2019 et 2021. Ce phénomène découle directement de l'attentisme des principaux consommateurs de plateformes logistiques XXL, à savoir les acteurs du e-commerce et de la grande distribution. En effet, la hausse des coûts, le durcissement des conditions de financement et le climat d'incertitudes retardent les projets

de prise à bail ou d'acquisition d'entrepôt. Dans ce contexte, les logisticiens, dont le modèle repose sur une offre flexible, continuent d'être les principaux soutiens du marché avec une performance annuelle robuste, en ligne avec la moyenne quinquennale.

En 2024, l'accent mis sur la souveraineté économique et la transition écologique devrait continuer de porter la demande. Au-delà de l'essor du e-commerce, qui devrait soutenir la demande d'espaces supplémentaires de préparation de commandes ou de bâtiments organisant les flux, l'ambition de réindustrialisation et la quête de résilience des chaînes d'approvisionnement amont et de distribution aval devraient conduire à augmenter le besoin en locaux de stockage localisés en France. Les entrepôts neufs bien localisés, répondant aux nouveaux standards environnementaux devraient, ainsi, rester très recherchés.

Si au cours de l'année le volume d'offre disponible a progressé, le taux de vacance demeure en deçà du seuil d'équilibre estimé à 5 %. De plus, l'inadéquation de l'offre à la demande reste un frein à l'activité. La hausse de l'offre disponible se concentre essentiellement en Hauts-de-France et, dans une moindre mesure, dans les pôles secondaires de l'Hexagone, les autres marchés demeurant en situation de sous-offre. Ainsi, si le marché lillois voit son taux de vacance approcher le seuil des 10 %, les pôles lyonnais, marseillais continuent de souffrir du manque d'offres comme le soulignent leur taux de vacance très faibles de 1,1 % et 0,2 % respectivement. Malgré une augmentation de l'offre disponible en Île-de-France, le marché reste tendu avec un taux de vacance à 3,8 % fin 2023. La hausse des coûts de construction et le durcissement des conditions de financement contraignent l'offre future, dont la part spéculative affiche un retrait de 63 % sur un an.

L'inadéquation entre l'offre et la demande dans les marchés les plus tendus, combinée à l'impératif de zéro artificialisation nette soutient la hausse des loyers, qui par ailleurs sont indexés à l'inflation. Sur un an, les marchés lillois, marseillais et lyonnais affichent des hausses des plus de 10 %, quand le marché francilien se consolide à un niveau record de 84 euros/m². En 2024, les valeurs locatives pourraient continuer à croître mais à un rythme moins soutenu et de manière segmentée. La hausse des coûts immobiliers annexes, tels que les charges de fonctionnement et les taxes, viendraient limiter la hausse des loyers, particulièrement dans les marchés où l'offre est abondante. Dans les marchés structurellement sous-offres, le phénomène de raréfaction des offres existantes et les barrières aux développements d'offres nouvelles devraient continuer d'attiser la hausse des loyers.

Source : CBRE, JLL, Colliers.

TOURISME

Après trois ans de convalescence post Covid, le tourisme mondial a bondi de 44 % en 2023 et pourrait dépasser son niveau pré-covid en 2024. La reprise a été portée en 2023 par une forte dynamique au Moyen-Orient, mais aussi sur les continents américain et européen, première destination touristique mondiale où l'activité a atteint 94 % de son niveau pré-pandémique.

Dans ce contexte, français et étrangers ont une fois de plus consacré la France comme la première destination touristique mondiale en 2023. Avec 100 millions de visiteurs internationaux en 2023, l'Hexagone fait figure de seule destination au monde à avoir retrouvé ses chiffres d'avant Covid-19.

Si 2022 avait déjà marqué un retour à des niveaux bien supérieurs à l'avant-Covid, 2023 a été l'année de tous les records pour l'hôtellerie française, avec un revenu par chambre (RevPAR) en hausse de +15 % par rapport à 2022 et +25 % par rapport à 2019. Cette bonne performance s'explique par la hausse du prix moyen, qui a crû de +10 % sur l'année par rapport à 2022 et +26,4 % par rapport à 2019. La progression du taux d'occupation est quant à elle plus nuancée. Si les taux d'occupation ont continué de progresser, ils restent inférieurs aux taux de 2019.

En 2023, la fréquentation hôtelière en France s'inscrit en hausse de 2,7 % sur un an, malgré un recul de la clientèle domestique au deuxième semestre, les touristes français s'étant à nouveau tournés vers des destinations plus lointaines. L'inflation a également contribué à la baisse de la fréquentation domestique, avec des ménages, qui, après avoir été résilients en 2022, ont fini par diminuer leurs dépenses de voyage, soit en limitant les séjours, soit en favorisant certaines destinations étrangères moins onéreuses.

Le tourisme d'affaires, lui, diminue fortement, s'inscrivant dans la tendance observée depuis la crise sanitaire. Si ce phénomène concerne tous les territoires, l'Île-de-France est plus particulièrement affectée.

En France, les évolutions de RevPar sont positives sur tous les segments. Les établissements haut de gamme ont bénéficié au maximum de leur « pricing power », quand les résidences de tourisme voient leur taux d'occupation progresser grâce à une offre qui séduit un large panel de clientèle, avec la possibilité de cuisiner sur place et des tarifs adaptés aux moyens et longs séjours.

Toutes les zones géographiques affichent une hausse de leur Revenu par chambre par rapport à 2019 et 2022. Les dynamiques sont toutefois variables en fonction des destinations et de leur maturité dans la reprise. Les deux poids lourds du secteur que sont Auvergne Rhône-Alpes et la Région Sud affichent avec l'Île-de-France les plus belles progressions de RevPAR. Les zones littorales et les montagnes ne sont pas en reste, portées par la présence de la clientèle loisirs. Ainsi, si les touristes français se tournent de nouveau vers l'étranger, les touristes étrangers sont ravis de retrouver les plages ou les sommets de la destination France. Les zones qui avaient moins bien performé en période de haute saison ont pu rattraper leur niveau d'activité grâce aux ailes de saison. Une tendance particulièrement notable pour le marché Corse et qui illustre la sensibilité au prix des clientèles touristiques qui conservent leur envie de voyager et d'évasion en cherchant le meilleur rapport qualité/prix.

Le fléchissement des taux d'occupation sur le deuxième semestre, en particulier pour les gammes budget et économique, pourrait toutefois signifier qu'un plafond a été atteint au niveau des tarifs, notamment pour les clientèles les plus sensibles aux prix, au risque que ces derniers finissent par peser sur le remplissage des établissements.

Source : Alliance France Tourisme, BNP Paribas Real Estate, CBRE.

1/ CONJONCTURE

EUROPE

Une année d'ajustement des prix

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2023 a été une année de faible croissance économique dans la plupart des pays européens, les ménages et les entreprises subissant les effets d'une inflation élevée et d'une hausse brutale des taux d'intérêt. Dans ce contexte, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe baisse de -47 % sur un an pour atteindre 131 milliards d'euros. Si toutes les classes d'actifs reculent d'une année sur l'autre, le bureau, affecté par des changements d'usage structurels, enregistre la baisse la plus significative. La logistique, pénalisée par une forte valorisation de ses actifs, a également largement subi l'attentisme des investisseurs. Les investisseurs ayant accentué leur stratégie de diversification, les actifs alternatifs (santé, résidentiel géré, tourisme...) totalisent 27 % des volumes investis en 2023, alors que la part des bureaux atteint 29 % et celle des commerces 19 %.

Le Royaume-Uni et l'Espagne ont mieux résisté, enregistrant des baisses de leur volume d'investissement autour de -35 % sur un an. La France et l'Italie s'inscrivent dans la moyenne européenne, alors que l'Allemagne, les Pays Nordiques et le BeNeLux subissent les baisses d'activité les plus marquées, entre -55 % et -60 % sur un an.

Après une année de nette décompression des taux de rendement immobiliers, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas, les valeurs pourraient avoir trouvé leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers. Fin 2023, les taux de rendement des bureaux prime s'échelonnent entre 4 % et 5,25 % dans les capitales européennes. Avec des hausses de 110 à 145 points de base sur un an, les actifs prime en Allemagne et au BeNeLux ont connu les ajustements de prix les plus importants, en Europe, en 2023. Paris affiche une hausse de 70 points de base de son taux prime bureaux, bénéficiant d'une moindre volatilité de son marché. Londres, affiche une hausse de seulement 25 points de base sur un an, ses prix s'étant ajustés plus tôt, notamment suite au Brexit.

Si la reconstitution de la prime de risque immobilière reste suspendue à la normalisation de l'inflation et de la politique monétaire des banques centrales, la perspective d'une détente des conditions financières et de la volatilité augure un redressement progressif du marché de l'investissement, courant 2024. Des signes indiquent déjà que les investisseurs institutionnels reviennent lentement sur le marché de l'immobilier tertiaire.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Après un recul de la demande placée de 15 % lors des trois premiers trimestres, le quatrième trimestre marque une stabilisation globale, et même une légère augmentation de la demande, dans les localisations centrales. Sur l'année, la demande placée en Europe baisse de 16 % sur un an. L'activité locative a particulièrement ralenti en Allemagne, pénalisée par la crise des prix de l'énergie, les hausses des taux de la BCE, et l'affaiblissement d'importants partenaires économiques mondiaux comme la Chine. À l'autre bout du spectre, Amsterdam et Bruxelles affichent un niveau de demande en hausse sur un an. 2024 devrait connaître un rebond de la demande, portée notamment par la hausse attendue de l'emploi tertiaire en Europe.

L'offre, elle, n'a cessé de progresser tout au long de l'année, pour atteindre une hausse de 14 % sur un an, en raison des politiques de rationalisation des coûts des utilisateurs. Les marchés européens s'inscrivent sur des trajectoires divergentes, soulignant l'importance de la diversification géographique des portefeuilles immobiliers. L'offre augmente, sur un an, de plus de 50 % à Berlin, Munich et Dublin, et s'inscrit en baisse à Bruxelles et Milan, ainsi que dans de nombreuses localisations centrales telles que le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris ou Madrid. Ainsi, si le taux de vacance global de Munich, Londres ou Madrid s'établit en territoire sur-offreur (à 6,8 %, 9,1 % et 11,6 % respectivement), la vacance dans leur QCA⁽¹⁾ indique une situation de sous-offre (0,7 %, 4,8 % et 4,7 % respectivement). Par ailleurs, au sein de chaque marché, il existe une polarisation croissante entre actifs prime et actifs secondaires. Alors que l'évolution des besoins des utilisateurs induit une forte demande en actifs neufs ou rénovés, l'offre future devrait rester limitée, contrainte par la hausse des coûts de construction et le resserrement des conditions de financement.

Pour atteindre les objectifs de neutralité carbone, la consommation énergétique du secteur de l'immobilier européen doit diminuer presque cinq fois plus rapidement dans la décennie en cours qu'elle ne l'a fait dans la précédente. Les entreprises cherchant à réduire leur consommation devraient opter pour un immobilier performant sur le plan énergétique.

Source : CBRE, Savills.

⁽¹⁾ QCA (Quartier Central des Affaires).



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a guide for handwriting practice.

2 / FICHE D'IDENTITÉ



Type de SCPI

SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social

128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date d'immatriculation

26 janvier 1968

N° d'immatriculation au RCS

784 852 261 RCS Paris

Date de dissolution statutaire

26 janvier 2067

Capital social effectif au 31/12/2023

384 830 496 euros

Capital plafond statutaire

459 000 000 euros

Visa AMF

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

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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**Composition du conseil de surveillance**

François GOUBARD, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Laurent BOUSQUET
Robert BRUNIER
Véronique DREYER
Eugénie DUFOUR
Paul FREIERMUTH
Clément LA SALLE
Ronan LAUDEN
Bertrand PAILLAT
ACM VIE
SCI PÉRENNITÉ PIERRE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2024.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
50 cours de l'Île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

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 de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2028.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023

TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾
2023

4,13 %

COLLECTE BRUTE
2023

5 M€

INVESTISSEMENTS
AEM⁽²⁾

0,1 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

26,9 M€

⁽¹⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽²⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2023, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de 5 millions d'euros qui a permis de compenser 16 323 parts en attente de retrait. Votre SCPI a préservé son équilibre emploi-ressources cette année et n'a pas réalisé de surinvestissement par des acquisitions.

L'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie selon les prévisions. Ce sont au total 8 cessions pour un peu plus de 21 000 m² correspondant à un montant total de près de 26,9 millions d'euros qui ont été réalisées cette année.

Les ressources issues de ces arbitrages ont contribué au financement de 4 restructurations dont le WE à Nanterre (92), l'espace Kennedy à Mérignac (33), le Lumicon à Stuttgart en Allemagne ainsi que le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) livré en septembre 2023.

Dans un contexte immobilier difficile, les équipes La Française sont restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute de vos locataires. L'activité locative très soutenue de Sélectinvest 1, avec plus de 50 000 m² reloués, fait néanmoins ressortir un solde négatif de 6 500 m². Votre SCPI affiche ainsi des taux d'occupation annuels en légère baisse avec un taux d'occupation physique à 86,8 % (vs 88,5 % en 2022) et un taux d'occupation financier à 92,2 % (vs 94,5 % en 2022) une baisse expliquée par le plein effet des livraisons du Wanna à Boulogne-Billancourt (92) et du Robinson à Clichy (92), deux actifs 100 % vacants. Ces deux actifs entièrement restructurés, répondent aux nouvelles exigences des locataires et suscitent d'ores et déjà de nombreuses marques d'intérêt.

Dans un contexte chahuté par les incertitudes des environnements financiers, la gestion prudente de La Française Real Estate Managers dans la fixation des prix de part de ses SCPI ainsi que la sélection des actifs, a porté ses fruits. Sur un marché qui a affiché des corrections significatives, entraînant pour de nombreuses SCPI du

marché des baisses de prix de part, **la SCPI Sélectinvest 1 a maintenu inchangé son prix de part en milieu d'année comme en fin d'année.**

La valeur de réalisation de Sélectinvest 1, qui enregistrait en septembre une baisse de 8 %, a connu une évolution positive fin 2023, et ce notamment grâce à la qualité de son patrimoine et la stabilité de ses indicateurs immobiliers.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de votre SCPI affiche donc une baisse de 5,85 % par rapport à l'exercice précédent et une baisse de la valeur de réalisation de 7,61 % par rapport à 2022 qui s'établit désormais à 565,22 euros par part.

Les résultats de votre SCPI ont permis de maintenir **les revenus distribués à 26,28 euros par part équivalent à un taux de distribution de 4,13 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an.**

Le ralentissement de la collecte au 2^e semestre 2023 s'est traduit par une hausse sensible du nombre de parts en attente avec 196 173 parts au 31/12/2023, dont 83 % correspondent à des demandes de retrait de quelques institutionnels. Ce volume représente 7,7 % du total des parts de Sélectinvest 1.

Le recours au fonds de remboursement, réactivé au 1^{er} trimestre, s'est accéléré en 2023 et ce dernier a été largement consommé. La SCPI a donc renforcé son plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

En 2024, Sélectinvest 1 devra renforcer et accélérer son plan d'arbitrage ambitieux avec des cessions générant des plus-values distribuables significatives. Ce plan d'arbitrage permettra de diminuer le volume de parts en attente de retrait, de saisir des opportunités à l'investissement, de maintenir le niveau de distribution nette et enfin de reconstituer les réserves du fonds.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	384 830 496 €
Nombre de parts	2 515 232
Capitalisation	1 609 748 480 €
Nombre d'associés	21 226

Prix de souscription par part au 1 ^{er} janvier 2023	640,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2023	640,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023	600,00 €

	2023 (en euros)	2022 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	127 061 059,19	125 091 974,63
dont loyers	75 227 861,14	75 363 465,52
Total des charges	65 607 990,51	59 745 701,56
Résultat	61 453 068,68	65 346 273,07
Distribution	66 218 331,39	65 993 708,29
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	384 830 496,00	386 144 460,00
Total des capitaux propres	1 179 380 725,94	1 199 300 412,50
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 480 574 643,01	1 482 151 188,66

	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Autres informations		
Résultat	61 453 068,68	24,39 ⁽¹⁾
Distribution	66 218 331,39	26,28 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

	Global 2023 (en euros)	Par part 2023 (en euros)
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 870 040 532,15	743,49
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 720 083 557,04	683,87

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Distribution (en euros par part)		4,13 %	DISTRIBUTION BRUTE
Distribution de l'exercice 2023 ⁽¹⁾ (A)	26,28		
dont distribution de résultat	24,39	3,81 %	Distribution de résultat
dont distribution de plus-values	0,00	-	Distribution de plus-values
dont distribution de report à nouveau	1,89	0,30 %	Distribution de report à nouveau
Fiscalité payée par le fonds (B)	0,12	0,01 %	Fiscalité Europe
Fiscalité Europe	0,07	0,01 %	Fiscalité plus-values immobilières France
Fiscalité plus-values immobilières France	0,05		
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	26,40		

Taux de distribution	
Taux de distribution 2023 ⁽²⁾ (C)	4,13 %

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2022	611,79
Valeur de réalisation 2023	565,22
Variation valeur de réalisation (D)	-7,61 %

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier ⁽³⁾ (C)+(D)	-3,48 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,07 %
10 ans	3,70 %
15 ans	4,25 %

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

⁽²⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽³⁾ Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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.

Valeur immobilisée des acquisitions	1 480 574 643,01
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(301 193 917,07)
Valeur comptable	1 179 380 725,94
Valeur comptable ramenée à une part	468,90

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 720 083 557,04
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(298 424 452,63)
Valeur de réalisation	1 421 659 104,41
Valeur de réalisation ramenée à une part	565,22

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	1 421 659 104,41
Frais d'acquisition des immeubles	161 816 340,44
Commission de souscription	105 565 029,66
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	1 689 040 474,50
Valeur de reconstitution ramenée à une part	671,52

⁽¹⁾ Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ EN DIRECT

168

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION⁽¹⁾ VIA SCI

103

SURFACE EN EXPLOITATION

498 141 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS

68 407 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2023



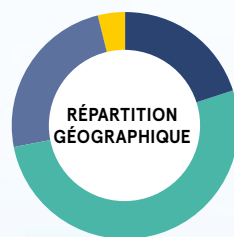
Bureaux
74,19 %

Commerces
20,56 %

Logistique et locaux d'activité
3,26 %

Hôtels, tourisme et loisirs
1,50 %

Santé et éducation
0,49 %



Paris
20,02 %

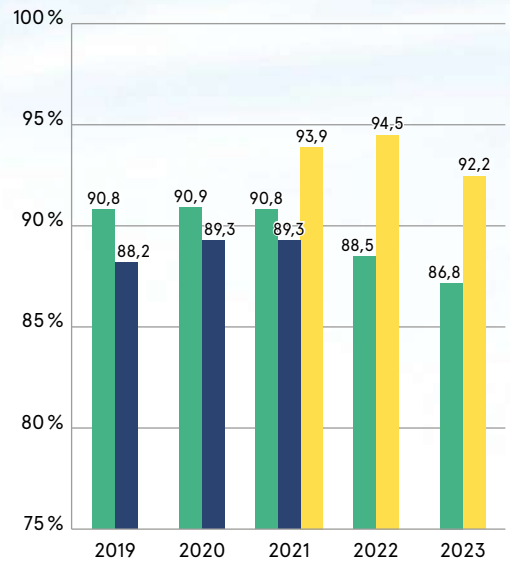
Île-de-France
52,01 %

Régions
24,11 %

Allemagne
3,86 %

TAUX D'OCCUPATION

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

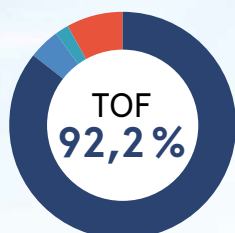


■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (indicateurs ASPIM)

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 2023



Locaux occupés
85,8 %

Locaux occupés sous franchise
4,3 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
2,2 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
7,8 %

CONCENTRATION LOCATIVE

937
baux
100 %
des loyers

Top 20
des locataires
30 %
des loyers

5
principaux locataires
14,1 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
4,2 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
3,6 %

C.S.F.
2,2 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
2,2 %

BNP PARIBAS
1,9 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,6 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Vermont - NANTERRE (92)	1,5
Ipsos Facto - MONTROUGE (92)	3,5
24 à 30 avenue du Petit Parc - VINCENNES (94)	4,3
Green Square - BAGNEUX (92)	6,4
Center Parcs Park Allgäu - ALLEMAGNE	13,3

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ACQUISITION DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Sélectinvest 1 a réalisé 1 investissement pour un montant immobilier de

119 k€ HT AEM⁽¹⁾
(acquisition en direct)

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

37200 TOURS PETITE ARCHE – 31-49 AVENUE GUSTAVE EIFFEL

Il s'agit d'un lot de copropriété au sein d'un local commercial situé dans le centre commercial de La Petite Arche, à Tours, à 5 km du centre-ville et à 1,5 km de l'aéroport. La locomotive du centre, Auchan, présente sur site depuis l'origine, est l'un des principaux hypermarchés de l'agglomération.

Cette opération permet le remembrement de la cellule, dont la partie haute était détenue par Sélectinvest 1.

Sélectinvest 1 est par ailleurs propriétaire de 9 autres cellules commerciales (2 039 m²) au sein de la galerie du centre commercial Tours Petite Arche.

L'actif a été acquis pour 119 k€ HT AEM⁽¹⁾ et est loué à Atol dans le cadre d'un bail 3/6/9 ans.

Surface : **33 m²**

Investissement de la SCPI : **119 306 €**

QP SCPI⁽²⁾ : **100 %**

Signature : **16/05/2023**



⁽¹⁾ AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

⁽²⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 8 actifs pour un montant total de 26,9 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros)	Prix de cession brut (euros)
28/03/23	Stratégie Concept Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	100	1 502	-	27/12/07	3 533 065	2 050 000	2 800 000
12/07/23	Parc des Nations Bât.1 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	126	126	10/01/92	158 349	157 483	142 720
21/07/23	Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	COM	100	2 483	-	23/06/86	579 306	1 090 000	1 050 000
01/08/23	Parc des Nations Bât.1 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	131	131	10/01/92	165 122	163 932	158 080
26/09/23	Haut Lévêque Bâts. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100	2 950	-	09/06/99	3 094 715	4 370 000	5 200 000
15/12/23	1492 boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	COM	100	1 235	-	23/09/87	701 265	1 450 000	1 700 000
22/12/23	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	COM	100	9 062	100	30/06/05	9 915 828	8 275 000	11 242 047
22/12/23	Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus - ZAC des Milliaires 30300 BEAUCAIRE	COM	100	3 789	-	12/01/07	4 620 098	3 355 000	4 557 953
Total général				21 279	357		22 767 749	20 911 415	26 850 800

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

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 ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	Le Cinco 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	5 341	5 341 100 %	03/2023 08/2023 09/2023	211 m ² MADEO CONSULTANT : bail 3/6/9 ans 2 829 m ² FRESENIUS KABI : nouveau bail sur surface réduite (-661 m ²) 2 300 m ² VERTICAL SEA : bail 6/9 ans
Location Renouvellement Location	Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 563	4 456	4 456 100 %	07/2023 08/2023 10/2023	762 m ² INOREVIA : bail 6/10 ans 3 030 m ² ETABLISSEMENT PUBLIC R.A.T.P. 764 m ² AGELEC : bail 6/10 ans
Location	La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 25 %	04/2023	Entrée de CARDINIA EUROPE LIMITED au titre d'un bail 6/9 ans suite départ de DDB
Renouvellement Location	Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	2 837	2 837 100 %	01/2023 07/2023 08/2023 09/2023	1 219 m ² DIRECTOIRE BUSINESS LYON : nouveau bail 3/6/9 ans 513 m ² BETREC IG : avenant de renouvellement 6/9 ans 1 025 m ² TRACTEBEL ENGINEERING : bail 6/9 ans 80 m ² PICOURT HOLDING : bail 3/6/9 ans
Location	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	3 139	1 570 50 %	02/2023 05/2023 07/2023 09/2023	199 m ² INFRATEL 157 m ² GROUPEMENT QUALIDEA 195 m ² BATT 163 m ² GETINGE France 202 m ² ARENA 654 m ² CARRIER FRANCE SCS
Réduction surface	Compans Cafarelli Bât A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	4 891	1 585	1 585 100 %	06/2023	KLESIA AGIRC ARRCO : nouveau bail sur surface réduite (-1 140 m ²)
Renouvellement Extension	Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 404	775	775 100 %	06/2023 10/2023	279 m ² TURBO : bail 3/6/9/10 ans HANSHOW : nouveau bail de 776 m ² intégrant une extension de 274 m ²
Location	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 158	405 35 %	03/2023 06/2023	175 m ² ALSEI : bail 3/6/9 ans 230 m ² LOCALSOLVER : bail 4/9 ans
Location	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	1 778	498 28 %	09/2023 10/2023 12/2023	177 m ² REUTER : bail 3/6/9/10 ans 177 m ² LE MANS ENDURANCE MANAGEMENT : bail 3/6/10 ans 145 m ² ISG FRANCE : bail 3/6/10 ans
Location	Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	897	359 40 %	10/2023	H3C : bail 6/9 ans
Location	2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	BUR	300	300	300 100 %	03/2023	SORBA PAYRAU : bail 4/9 ans
Location	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	220	220 100 %	09/2023	LT CAPITAL : bail 4/9 ans
Renouvellement	3 rue André Colin 29200 BREST	BUR	2 062	1 031	1 031 100 %	01/2023	BLUE SARK : avenant de renouvellement 3/6/9/10 ans
Location	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	1 561	546 35 %	03/2023	HISENSE FRANCE : bail 6/9 ans
Renouvellement	12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	BUR	223	223	223 100 %	10/2023	CABINET AVOCATS ARMENGAUD : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location Renouvellement	Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MERU	COM	2 382	1 942	1 942 100 %	03/2023 11/2023	1 086 m ² MERU DISTRIBUTION - JP GLOBAL : bail 6/9/10 ans 652 m ² PHARMACIE DU CENTRE : nouveau bail avec extension 6/9/10 ans 204 m ² L'ATELIER DU FOURNIL : bail 3/6/9/10 ans
Location	Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 GUICHAINVILLE	COM	2 040	1 012	1 012 100 %	03/2023	BS EVREUX : bail 6/9/10 ans
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Maintien en place	Axialys 1 et 2 276/27 avenue du Président Wilson 3200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	2 706 20 %	04/2023	DIRCOFI (ex DGI) : maintien en place aux mêmes conditions au titre d'un nouveau bail civil 3/6/9 ans.
Maintien en place Location	Ampère E+ 34-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 290	781 18,20 %	05/2023 10/2023 12/2023	ECOSYSTEM : nouveau bail 3/6/9 ans portant sur 518 m ² intégrant une extension de 90 m ² 132 m ² BYD FRANCE : bail Agile 131 m ² VALOBAT : bail Agile
Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 666	416 25 %	01/2023 06/2023 11/2023	126 m ² SOCIETE AESSENTIA : bail 3/6/9 ans 144 m ² HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans 146 m ² AKTO : bail 3/6/9 ans

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

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 ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 240	4 500	4 500 100 %	12/2023	ORANGE
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 820	3 821	3 821 100 %	12/2023	EPSON FRANCE
2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	2 211	2 211 100 %	09/2023	BESTSELLER
Le Cinco 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	3 490	3 490 100 %	07/2023	Résiliation partielle de FRESENIUS KABI qui se maintient sur 2 829 m ² (-661 m ²).
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	BUR	4 482	4 482	1 120 25 %	03/2023	DDB (repris par CARDINA EUROPE LIMITED)
Compans Cafarelli Bât A- 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	4 891	2 725	2 725 100 %	06/2023	Résiliation partielle de KLESIA AGIRC ARRCO qui se maintient sur 1 585 m ² (-1 140 m ²)
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	5 367	1 610 30 %	01/2023 06/2023	339 m ² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE 1 271 m ² ESB - ÉCOLE SUPÉRIEURE DE LA BANQUE
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	9 841	787 8 %	05/2023 08/2023	352 m ² MARGNAN 285 m ² TRANSCOVO 150 m ² BEAUTÉ PRESTIGE INTERNATIONAL
Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 404	575	575 100 %	04/2023	PIERRE CATTIER
22/24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	220	220 100 %	08/2023	LOCALSOLVER
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	2 244	449 20 %	12/2023	ENEDIS
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	657	230 35 %	06/2023	MADEMOISELLE SCARLETT
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	674	674 100 %	10/2023	EOVI-MCD MUTUELLE
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	589	212 36 %	12/2023	CIENA LIMITED
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 478	7 278	801 11 %	02/2023	MANUFACTURE MICHELIN. Repositionnement en cours.
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 189	119 10 %	12/2023	SCET réduit sa surface reprise par L'ÉTUDIANT effet 01/2024.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 68 407 m² (61 871 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

Paris	5 007 m ²	7 %
Île-de-France	47 802 m ²	70 %
Régions	10 106 m ²	15 %
Europe	5 492 m ²	8 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 11,4 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 093	4 037 40 %	Un nouveau bail signé avec SMURFIT KAPPA à effet 01/2024. Des travaux d'aménagement Plug&Play et la création d'un business center sont en cours.
Robinson 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 015	4 015	4 015 100 %	Restructuration livrée en août 2023. Plusieurs contacts en cours.
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 821	3 821	3 821 100 %	À l'arbitrage.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 694	6 423	1 927 30 %	Restructuration terminée en septembre 2023. Intérêt d'un utilisateur sur la totalité. Finalisation de la négociation en cours.
2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	2 211	2 211 100 %	Travaux de rénovation avant relocation sur le point de se terminer. Relocation en totalité ou à la division. Pas de prospect à ce stade.
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	7 675	7 675	7 675 100 %	Actif à l'arbitrage. Contacts réguliers avec l'EPPIF pour avancer sur l'arbitrage.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 888	1 369 28 %	La commercialisation se poursuit. Les travaux de remise en état locatif sont terminés ainsi que ceux de l'espace restauration.
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	3 272	3 272 100 %	Commercialisation et travaux de remise en état locatif en cours.
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	1 577	1 577 100 %	Locaux libérés en vue de la restructuration de la tour. Recherche d'un nouveau locataire sur un bail dérogatoire de très courte durée.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	7 182	2 155 30 %	À la suite du congé ESB, travaux de remise en état locatif en cours à prévoir. Secteur péri Défense très concurrentiel.
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 111	2 111	2 111 100 %	Actif à l'arbitrage. Contacts réguliers avec l'EPPIF pour avancer sur l'arbitrage.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 478	7 278	801 11 %	Les travaux de rénovation des plateaux et des espaces de services sont en cours. Livraison prévue au 3 ^e trimestre 2024. Commercialisation en cours.
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	3 688	871 18,1 %	Reste 2 demi-plateaux à relouer. Des contacts sont en cours.
Areine 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 359	5 409	595 11 %	Travaux de remise en état locatif et travaux espace restauration terminés. Commercialisation en cours.
Elise Elisabethstraße 65 DE 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	6 176	803 13 %	Un nouveau bail de 5 ans avec LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF (déjà locataire) prendra effet en 10/2024.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	3 934 13 %	Départ de PORSCHE fin 11/2022. Flux sécurisé jusque fin 2024. Actif en cours de repositionnement.
We 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 20 %	Restructuration en cours pour une livraison prévue au 1 ^{er} trimestre 2025.
Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	BUR	3 209	3 209	3 209 100 %	Restructuration en cours. Livraison prévue au 2 ^e trimestre 2024.

⁽¹⁾ 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 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 4 331 m², soit 0,87 % de la surface en exploitation (498 141 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	130	130	130 100 %	06/2024	ETRO France. Un contact en cours pour la totalité.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92100 NANTERRE	BUR	18 045	1 897	569 30 %	05/2024	RÉGION IDF
Urbaparc Bât. A4 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	BUR	1 583	790	790 100 %	01/2024	RIO SERVICES congé. Prorogation jusqu'au 31/05/2024 signée. Rénovation prévue avant relocation.
Centre Commercial Auchan 3 rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE	BUR	1 150	583	583 100 %	06/2024	EMTD départ. Un contact en cours pour la totalité.
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	1 817	162	162 100 %	05/2024	THE MARKETING.
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	251	251 100 %	06/2024	AART FARAH.
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	563	197 35 %	03/2024	TAGERIM. Bail en cours de rédaction avec un locataire en place de l'immeuble.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Am Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	BUR	3 807	1 401	182 23 %	03/2024	FIELD FISHER PLOG PART. Négociation en cours avec 3 prospects sur 80% des surfaces. Effet fin 2024.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 793 353,49 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 656 894,09 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 863 540,60 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 9 293 089,25 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Attac (186 avenue Jean Jaurès à Montfermeil 93370), qui a fait l'objet en 2023

d'un ajustement de la provision, correspondant au différentiel depuis le 1^{er} juillet 2016, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 050 000 euros au 31 décembre 2023.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative il convient d'évoquer le dossier en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Auchan (13, rue de Sylvie à Chelles 77500) : un accord amiable a été trouvé avec le locataire permettant de renouveler le bail, de mettre fin à la procédure en cours, et une reprise de provision pour 715 578 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-après reprennent :

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

2023

En euros

Travaux réalisés	18 814 622,94
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 769 464,44

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
186 avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Dépollution et renforcement assise réservoir - Travaux sur portail et clôture	524 780,25
86-88 rue du Dôme	BOULOGNE-BILLANCOURT	Mise en place d'une climatisation	254 829,61
Boulevard Pablo Picasso	MERU	Divisions de cellules	154 518,48
22/24 avenue Hoche	PARIS	Amélioration du capacitaire de l'immeuble	87 729,67
43 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Création d'une marketing suite	84 247,72

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Rénovation intérieure et remplacement de façade	4 561 022,12
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Démolition du Vectorial et Construction du WE	211 803,94
67 avenue J.F. Kennedy	MÉRIGNAC	Mission AMO et honoraires pour contrat de promotion immobilière (CPI)	91 622,23
14-16 avenue Carnot	MASSY	Travaux de CVC	34 577,14

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
86-88 rue du Dôme	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de remise en état locatif	881 666,32
51-53 rue des Belles Feuilles	PARIS 16	Travaux de remise en état locatif	780 628,68
24 à 30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Travaux de remise en état locatif et participation du bailleur aux travaux du preneur	591 589,76
80-84 rue des Meuniers	BAGNEUX	Travaux de remise en état locatif	556 735,08
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Travaux de remise en état locatif	454 233,45

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
186 avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Dépollution du sous-sol	454 128,40
80-84 rue des Meuniers	BAGNEUX	Reprise des étanchéités des façades et de la terrasse	133 516,90
24 à 30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Enrobé et étanchéité des parkings	111 720,79
33 avenue du Maine	PARIS	Divers travaux de rénovations	77 747,00
129 rue Servient	LYON	Travaux d'aménagements	59 527,51

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
80-84 rue des Meuniers	BAGNEUX	Remplacement des dalles et travaux d'étanchéité de la terrasse	137 168,21
78 rue Championnet	PARIS	Renforcement des accès à l'immeuble	103 941,31
369-371 promenade des Anglais	NICE	Etude reprise distribution hydraulique et aéraulique	67 488,68
5 place du Marivel	SÈVRES	Divers audits sur l'immeuble	51 499,20
129 rue Servient	LYON	Traitements amiante sur vitrage	45 022,02

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

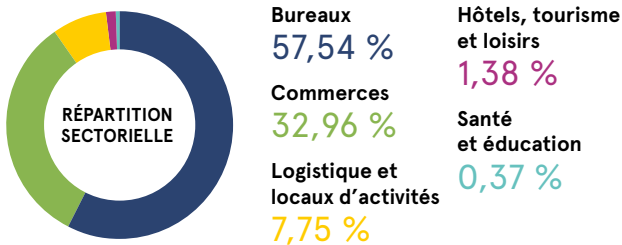
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2023 à 1 870 040 532, dont 1 444 607 200 euros d'actifs détenus en direct et 425 433 332 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 5,85 % par rapport à l'exercice précédent.

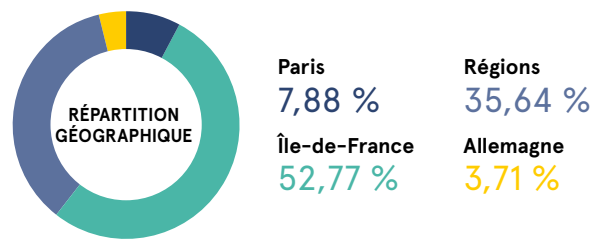
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023 :

Au 31 décembre 2023, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 498 548,22 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	298 920 716,79	65 130 000,00	10 420 000,00			374 470 716,79	20,02 %
Île-de-France	783 225 742,11	119 348 450,40		60 880 000,00	9 170 000,00	972 624 192,51	52,01 %
Régions	250 809 607,24	199 986 844,00				450 796 451,24	24,11 %
Allemagne	54 503 171,60		17 646 000,00			72 149 171,60	3,86 %
Total €	1 387 459 237,75	384 465 294,40	28 066 000,00	60 880 000,00	9 170 000,00	1 870 040 532,15	
Total 2022	1 486 025 845,37	403 517 975,59	29 020 000,00	60 065 000,00	9 814 000,00	1 988 442 820,96	
Total %	74,19 %	20,56 %	1,50 %	3,26 %	0,49 %		100,00 %

⁽¹⁾ Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata de la quote part de détention du capital).

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	51 218,74	20 993,17	4 961,40	77 173,30
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	336 363 897,10	80 292 348,94	15 980 000,00	432 636 246,04
Valeurs estimées du patrimoine	322 026 635,28	85 760 697,12	17 646 000,00	425 433 332,40

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	498,36
Dettes et engagements	26,25 %	435,99
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,1 ans)	17,79 %	295,45
- dont emprunts court terme	8,46 %	140,54
- dont opérations immobilières en VEFA	-	-

GARANTIES

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.

LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽²⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 129 % de la valeur des actifs.

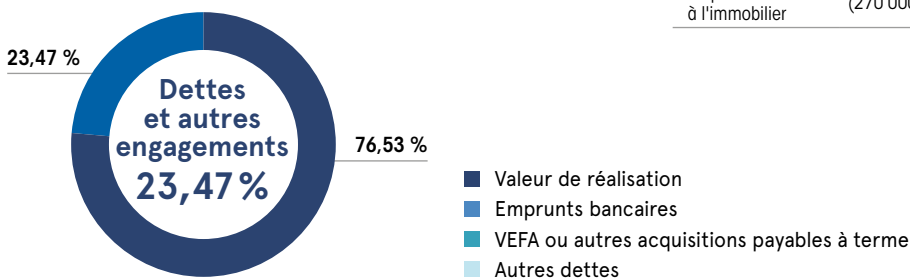
⁽²⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- 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.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(270 000 000,00)	(165 992 697,57)	(435 992 697,57)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

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 détiendront 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.

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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 encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des

objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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⁽¹⁾.

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Veillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : <https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-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.

⁽¹⁾ https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREEM.pdf

5 / POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

ATTÉNUATION

Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française⁽¹⁾ ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de CO₂ en s'appuyant sur 3 piliers :

1/ LA SOBRIÉTÉ

La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs** : parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes** : les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.



Le concours **Cube Flex** permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.

2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO₂ de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.



En 2023, les SCPI La Française⁽¹⁾ ont réduit de 20,0 % leurs émissions de CO₂

ÉMISSIONS DE CO₂
2022

19,9 kg_{eq} CO₂/m²/an

-20,0 %

ÉMISSIONS DE CO₂
2023

16,0 kg_{eq} CO₂/m²/an

⁽¹⁾ Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.



LE CRISCO – SÈVRES (92)



BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette chartre s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalisation. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

<https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/>

Onglet document.



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⁾
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
2021	385 292 097,00	27 821 890,00	2 518 249	20 918	3 306 128,01	635,00
2022	386 144 460,00	3 543 095,00	2 523 820	21 000	1 376 674,80	640,00
2023	384 830 496,00	(5 496 320,00)	2 515 232	21 226	309 400,00	640,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	640,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	26,04	26,04	26,04	26,16	26,28
- dont distribution de report à nouveau (en %)			1,31 %	0,99 %	7,19 %
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,10 %	4,10 %	4,10 %	4,10 %	
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)			0,14	0,35	0,12
Taux de distribution (en %) ⁽³⁾			4,12 %	4,17 %	4,13 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	6,10	6,60	6,26	6,00	4,13

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

⁽²⁾ Ancienne méthode correspondant à 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) ;

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

⁽³⁾ Le taux de distribution est la division :

(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	7 735	0,3 %
Parts cédées de gré à gré	143	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	28 402	1,1 %
Parts annulées ou remboursées	8 588	0,3 %
Parts en attente de retrait au 31/12	196 173	7,8 %

En raison de la hausse brutale des taux d'intérêt, la collecte des SCPI a fortement ralenti en 2023. Les souscriptions de Sélectinvest 1 totalisent près de 5 millions d'euros (vs 22 millions d'euros en 2022), dont la totalité a été affectée aux parts en attente de retrait. Le recours au fonds de remboursement, réactivé au 1^{er} trimestre, s'est accéléré en 2023 et ce dernier a été totalement consommé. La SCPI a donc mis en place un nouveau et important plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

Le nombre de parts en attente, au 31 décembre 2023 s'élève à 196 173 et représente 7,8 % de total des parts. La capitalisation de la SCPI atteint 1,6 milliard d'euros.

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)
2019	45 528	1,83 %	24 mois	21 215	25 477,06
2020	71 728	2,92 %	1 mois	-	20 218,00
2021	39 490	1,60 %	1 mois	-	24 164,64
2022	28 933	1,15 %	2 mois	12 500	19 186,90
2023	7 735	0,30 %	12 mois	196 173	31 030,75

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

	2019		2020		2021		2022		2023	
	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	36,44	98,08	35,87	97,71	35,27	97,08	35,26	98,94	35,94	96,62
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,24	0,65	0,30	0,81	0,60	1,65	0,07	0,19	0,20	0,53
Produits divers	0,47	1,28	0,54	1,48	0,46	1,27	0,31	0,87	1,06	2,86
Total des revenus	37,15	100,00	36,71	100,00	36,33	100,00	35,64	100,00	37,20	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,04	8,18	3,00	8,17	2,84	7,82	2,53	7,09	2,77	7,45
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,75	4,72	1,67	4,55	1,63	4,49	2,36	6,63	3,42	9,21
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,58	1,57	0,49	1,34	0,44	1,21	0,36	1,02	0,64	1,73
Charges immobilières non récupérées	3,42	9,21	3,04	8,28	3,38	9,30	3,71	10,41	4,59	12,35
Sous total – charges externes	8,79	23,67	8,20	22,34	8,29	22,81	8,96	25,14	11,43	30,74
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,27	3,41	1,08	2,95	1,17	3,22	1,06	2,98	1,29	3,46
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,23)	(0,62)	(0,18)	(0,48)	0,32	0,87	(0,03)	(0,09)	0,02	0,06
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	0,06	0,17	1,05	2,87	0,86	2,36	(0,26)	(0,72)	0,11	0,30
Sous total – charges internes	1,10	2,96	1,96	5,34	2,34	6,45	0,77	2,17	1,38	3,70
Total des charges	9,89	26,63	10,16	27,68	10,63	29,27	9,73	27,31	12,81	34,44
Résultat	27,26	73,37	26,55	72,32	25,70	70,73	25,90	72,69	24,39	65,56
Variation du report à nouveau	1,22	3,28	0,51	1,39	(0,34)	(0,94)	(0,26)	(0,72)	(1,89)	(5,08)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67	26,16	73,41	26,28	70,64
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67	26,02	73,02	25,99	69,62

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022 ⁽¹⁾	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	1 342 162 541,64	(5 496 320,00)	1 336 666 221,64
Écart sur remboursement de parts	8 450 225,94	420 812,00	8 871 037,94
Cessions d'immeubles	778 931 321,32	22 434 213,76	801 365 535,08
Plus et moins-values sur cessions	(31 078 849,30)	29 901 676,42	(1 177 172,88)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(836 533,58)	241 403,02	(595 130,56)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(134 570 524,46)	(40 221 995,29)	(174 792 519,75)
Achats d'immeubles	(1 952 176 708,65)	(18 297 009,77)	(1 970 473 718,42)
Achats de parts de sociétés immobilières	(294 319 875,47)	(1 214 783,86)	(295 534 659,33)
Sommes restant à investir	(283 413 248,85)	(12 232 003,72)	(295 645 252,57)

⁽¹⁾ 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 provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) 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 entre les mains des associés résidents 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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	103 161 141
Autres charges déductibles	31 127 266
Intérêts d'emprunts	8 941 668
Revenu net	63 092 207
Soit par part pleine jouissance	25,04
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 203 915
Soit par part pleine jouissance	0,87

Revenu financier	En euros
Revenu	2 417 362
Soit par part pleine jouissance	0,96
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,67

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	64 041 171
Réintégration	5 727 763
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(18 524 909)
Résultat fiscal	51 244 025

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	64 041 171
Réintégration	5 727 763
Déduction	(15 334 075)
Résultat fiscal	54 434 859

⁽¹⁾ 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 2024 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
529,43	515,51

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

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 31/12/2023								
Fournisseurs		1 358 254,86						1 358 254,86 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							1 453 950,14	1 453 950,14 ⁽²⁾
Total à payer		1 358 254,86					1 453 950,14	2 812 205,00
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		882 052,90						882 052,90
Fournisseurs d'immobilisations							1 240 208,54	1 240 208,54
Total à payer		882 052,90					1 240 208,54	2 122 261,44

⁽¹⁾ Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

⁽²⁾ 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.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	77 622 859,36	18 273 122,97	95 895 982,33
Charges non récupérables	(8 223 320,11)	(945 327,55)	(9 168 647,66)
Travaux non récupérables et gros entretien	(7 556 735,43)	(1 023 613,59)	(8 580 349,02)
Impact des douteux	(1 161 362,80)	(37 855,54)	(1 199 218,34)
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(6 986 229,60)	(1 462 087,77)	(8 448 317,37)
Autres charges d'exploitation	(566 957,85)	(725 210,38)	(1 292 168,23)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(7 037 665,51)	(1 471 198,59)	(8 508 864,10)
Autres charges financières	(351 848,97)	(641 987,72)	(993 836,69)
Produits financiers	494 458,94	75 698,04	570 156,98
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	(114 204,80)	(73 809,83)	(188 014,63)
Total	46 118 993,23	11 967 730,05	58 086 723,28

7 / 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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE « COMPENSATION DIFFÉRÉE » DES SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion a souhaité, pour votre SCPI, renforcer les outils de liquidité dont elle dispose. La société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de douze mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2% maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. Ce mécanisme pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retrait, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en les imputant rétroactivement sur les souscriptions reçues les douze mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts, relatifs aux demandes de retrait, seraient rédigés comme suit :

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un "Fonds de Remboursement".

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette

période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

(...)

3. Valeur de retrait

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

- a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les douze derniers mois.*
- b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.*
- c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10 % des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. »*

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Afin d'apporter plus de souplesse au fonctionnement du marché des parts, nous vous proposons de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire.

En conséquence, l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

« Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

*Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes **et non-cumulatives**. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »*

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article XIII « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

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

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.~~

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

MODIFICATION DES MODALITÉS DE REPRISE DES SOMMES DISPONIBLES SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

Suite à une mise à jour de la réglementation, nous vous proposons de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En conséquence, l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

« 2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des Associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

L'assemblée générale des associés délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, après rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »

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

La société de gestion



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

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 2023 de la SCPI Sélectinvest 1.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre réunions (trois réunions habituelles et une à caractère exceptionnel) à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI, ayant reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 4 950 400 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 16 323 parts selon la répartition suivante :

- 7 735 parts retirées avec contrepartie ;
- 8 588 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 386 144 460 euros en début d'année, était ainsi ramené à 384 830 496 euros au 31 décembre 2023. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 609 748 480 euros et 196 173 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour le conseil de surveillance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

La société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé le 1er mars 2023 de réactiver le fonds de remboursement qui affichait un solde de 8,3 millions d'euros sur la base du nouveau prix de sortie fixé à 551 euros puis à 497 euros en raison de l'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI.

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 bienfondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 8 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 21 178,72 m², dont 1,69 % vacants, pour un montant global de 26 850 800 euros dégageant une plus-value de 2 535 270 euros.

Parallèlement, nous avons pris connaissance d'une acquisition réalisée en direct le 16 mai 2023, pour un montant total immobilier acte en main de 119 305,62 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.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique se maintiennent et s'élèvent respectivement à 92,2 % et 86,8 % sur l'exercice. C'est le résultat des moyens humains importants déployés par la société de gestion, tant pour l'arbitrage des immeubles de faible avenir que pour les relocations.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2023, à 1 720 083 557,04 euros, dont 1 444 607 199,75 euros correspond à la valeur des actifs détenus en direct et 275 476 357,29 euros à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit au 31 décembre 2023 à 671,52 euros contre 709,28 euros en 2022 sans que cette variation ait une incidence sur le prix de souscription qui reste à 640 euros.

Vous trouverez dans le rapport les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 11 mars 2024 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023 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.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2023 de 61 453 068,68 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 24,39 euros. Le dividende versé a été de 26,28 euros par part, dont 1,89 euro prélevé sur le report à nouveau. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,13 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 4,13 euros par part.

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

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

INDEMNISATION COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance, pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 4 500 € à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance,
- 3 400 € à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 23 juin 2023 mais elle ne serait versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de douze mois afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2 % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. La société de gestion souhaite également préciser qu'en dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Par ailleurs, afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur de votre conseil de surveillance, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

La société de gestion vous propose également de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire.

De plus, afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, la société de gestion vous propose d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

Enfin, suite à une mise à jour de la réglementation, la Société de Gestion vous propose de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

**Pour le conseil de surveillance
Monsieur François GOUBARD, Président**

9 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2023 – 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 384 830 496 euros et un bénéfice net de 61 453 068,68 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 RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 61 453 068,68 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 15 148 398,55 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 76 601 467,23 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 66 218 331,39 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- au report à nouveau une somme de 10 383 135,84 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 179 380 725,94 euros, soit 468,90 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 421 659 104,41 euros, soit 565,22 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 689 040 474,50 euros, soit 671,52 euros par part.

QUATRIÈME RESOLUTION

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 RÉOLUTION

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.
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉOLUTION

Imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession sur la prime d'émission

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 1 177 172,88 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession,
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre,
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME 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 2024.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

HUITIÈME 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 2024.

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 à 53 782 euros, soit 0,05 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME 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 2024.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation complémentaire du Conseil de surveillance

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- quatre mille cinq cents euros (4 500 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance,
- trois mille quatre cents euros (3 400 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 23 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société BNP Paribas Real Estate Valuation, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

10 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits et modification corrélative du paragraphe « Variabilité du capital » et de l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un « Fonds de Remboursement ».

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale extraordinaire, sans pour autant être ramené à montant inférieur au minimum légal.

(...)

3. Valeur de retrait

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Variabilité du capital

La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.

Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.

Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un « Fonds de Remboursement ».

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.

En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.

(...)

3. Valeur de retrait

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article XX 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'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

(...)

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives au fonctionnement du marché des parts – Modification corrélative de l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire
- de modifier corrélativement l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

10 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

Rétablissement de la variabilité du capital

La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la société de gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;
- la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.

Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales – Modification corrélative de l'article XIII « Droits des Parts » 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'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales,
- de modifier corrélativement l'article XIII « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-proprétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIII : Droits des Parts »

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.

Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Modification des modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement – Modification corrélative de l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts)

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers,
- de modifier corrélativement l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et rétablissement de la variabilité du capital Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des Associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une Assemblée Générale des Associés, après rapport motivé de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital

(...)

2. Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'Assemblée Générale des Associés de la SCPI, après réunion et information préalable du conseil de surveillance.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des Associés.

L'assemblée générale des associés délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, après rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

11 / COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	1 185 039 983,68	1 444 607 199,75	1 187 831 313,19	1 515 744 630,55
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 161 065 405,98	1 433 627 199,75	1 177 144 092,11	1 508 514 630,55
Immobilisations en cours	23 974 577,70	10 980 000,00	10 687 221,00	7 230 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	(4 610 425,44)	(1 840 961,00)	(5 252 076,51)	(2 421 036,04)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(2 769 464,44)		(2 831 040,47)	
Provisions pour risques et charges	(1 840 961,00)	(1 840 961,00)	(2 421 036,04)	(2 421 036,04)
Titres financiers contrôlés	295 534 659,33	275 476 357,29	294 319 875,47	308 318 422,79
Immobilisations financières contrôlées	295 534 659,33	275 476 357,29	294 319 875,47	308 318 422,79
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 475 964 217,57	1 718 242 596,04	1 476 899 112,15	1 821 642 017,30
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
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)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	395 919,39	395 919,39	419 634,84	419 634,84
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	395 919,39	395 919,39	419 634,84	419 634,84
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	34 776 850,49	34 776 850,49	34 236 905,51	34 236 905,51
Locataires et comptes rattachés	23 318 703,15	23 318 703,15	17 202 019,70	17 202 019,70
Provisions pour dépréciation des créances	(9 293 089,25)	(9 293 089,25)	(8 429 548,65)	(8 429 548,65)
Autres créances	20 751 236,59	20 751 236,59	25 464 434,46	25 464 434,46
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	20 923 986,44	20 923 986,44	23 452 638,51	23 452 638,51
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	3 526 660,00	3 526 660,00	8 258 648,00	8 258 648,00
Autres disponibilités	17 397 326,44	17 397 326,44	15 193 990,51	15 193 990,51
Total III (Actifs d'exploitation)	56 096 756,32	56 096 756,32	58 109 178,86	58 109 178,86
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(354 061 951,03)	(354 061 951,03)	(337 637 963,05)	(337 637 963,05)
Dettes financières	(288 146 155,00)	(288 146 155,00)	(272 002 229,72)	(272 002 229,72)
Dettes d'exploitation	(22 398 075,40)	(22 398 075,40)	(17 561 391,23)	(17 561 391,23)
Dettes diverses	(43 517 720,63)	(43 517 720,63)	(48 074 342,10)	(48 074 342,10)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(354 061 951,03)	(354 061 951,03)	(337 637 963,05)	(337 637 963,05)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	193 137,62	193 137,62	545 121,74	545 121,74
Produits constatés d'avance	115 839,72	115 839,72	51 496,02	51 496,02
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 072 725,74	1 072 725,74	1 333 466,78	1 333 466,78
Total V (Comptes de régularisation)	1 381 703,08	1 381 703,08	1 930 084,54	1 930 084,54
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	1 179 380 725,94		1 199 300 412,50	
Valeur estimée du patrimoine		1 421 659 104,41		1 544 043 317,65

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	386 144 460,00		(1 313 964,00)	384 830 496,00
Capital souscrit	386 144 460,00		(1 313 964,00)	384 830 496,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	829 897 783,12		(43 983 539,29)	785 914 243,83
Prime d'émission	683 039 206,11		(4 182 356,00)	678 856 850,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(133 216 753,78)		(40 221 995,29)	(173 438 749,07)
Écarts sur remboursements de parts	8 450 225,94		420 812,00	8 871 037,94
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	(836 533,58)		241 403,02	(595 130,56)
Écart de réévaluation	(836 533,58)		241 403,02	(595 130,56)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(31 078 849,30)		29 901 676,42	(1 177 172,88)
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(31 078 849,30)		29 901 676,42	(1 177 172,88)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	15 795 833,77	(647 435,22)		15 148 398,55
Report à nouveau	15 795 833,77	(647 435,22)		15 148 398,55
Résultat de l'exercice	(647 435,22)	647 435,22	(4 765 262,71)	(4 765 262,71)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	65 346 273,07	(65 346 273,07)	61 453 068,68	61 453 068,68
Acomptes sur distribution	(65 856 873,49)	65 856 873,49	(65 922 604,66)	(65 922 604,66)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(136 834,80)	136 834,80	(295 726,73)	(295 726,73)
Total général	1 199 300 412,50	0,00	(19 919 686,56)	1 179 380 725,94

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	75 227 861,14	75 363 465,52
Charges facturées	28 857 807,71	25 739 968,21
Produits des participations contrôlées	15 334 075,45	13 583 117,52
Produits annexes	2 394 998,22	301 580,44
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	121 814 742,52	114 988 131,69
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 857 807,71	25 739 967,94
Travaux de gros entretien	621 431,93	501 600,08
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 621 685,68	1 353 942,55
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 295 567,69	1 066 610,74
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	12 111 163,43	10 754 501,28
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	44 507 656,44	39 416 622,59
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	77 307 086,08	75 571 509,10
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	(1 673,83)	1 092 291,51
Reprises de provisions d'exploitation	2 208 751,71	2 567 094,59
Transfert de charges d'exploitation	1 468 619,24	4 378 338,04
Reprises de provisions pour créances douteuses	793 353,49	1 414 849,07
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	4 469 050,61	9 452 573,21
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	6 986 229,60	6 372 261,57
Charges d'exploitation de la société	256 138,98	206 686,98
Diverses charges d'exploitation	897 490,95	2 382 735,46
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 241 550,53	3 928 871,03
Dotations aux provisions d'exploitation	275 503,52	1 149 375,04
Dépréciations des créances douteuses	1 656 894,09	882 042,85
Total II : Charges d'exploitation	13 313 807,67	14 921 972,93
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(8 844 757,06)	(5 469 399,72)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	494 458,94	169 992,14
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	494 458,94	169 992,14
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	7 039 032,02	3 892 518,35
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	350 482,46	8 850,56
Dépréciations		
Total II : Charges financières	7 389 514,48	3 901 368,91
Résultat financier C = (I - II)	(6 895 055,54)	(3 731 376,77)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	282 807,12	481 277,59
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	282 807,12	481 277,59
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	397 011,92	1 505 737,13
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	397 011,92	1 505 737,13
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(114 204,80)	(1 024 459,54)
Résultat net (A+B+C+D)	61 453 068,68	65 346 273,07

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.

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 nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024 statuant sur les comptes 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 2023 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 et ceux en étude d'arbitrage.

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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 870 040 532,15 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 2023, pour un montant total de 124 584,00 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 53 782,00 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 70 802,00 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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 2 769 464,44 euros.

FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS 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.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	932 633 358,33	1 065 432 602,47	933 863 810,10	1 119 843 408,83
Commerces	162 529 678,08	287 724 597,28	177 431 435,00	307 962 221,72
Hôtels, tourisme et loisirs	3 028 663,24	10 420 000,00	3 028 663,24	10 830 000,00
Logistique et locaux d'activités	53 287 065,94	60 880 000,00	53 233 543,46	60 065 000,00
Santé et éducation	9 586 640,39	9 170 000,00	9 586 640,39	9 814 000,00
Total	1 161 065 405,98	1 433 627 199,75	1 177 144 092,19	1 508 514 630,55
Immobilisations en cours				
Bureaux	16 705 334,18		7 394 608,00	
Commerces	7 269 243,52	10 980 000,00	3 292 613,00	7 230 000,00
Total	23 974 577,70	10 980 000,00	10 687 221,00	7 230 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	295 534 659,33	275 476 357,29	294 319 875,47	308 318 422,79
Total général	1 480 574 643,01	1 720 083 557,04	1 482 151 188,66	1 824 063 053,34

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2022		1 187 831 313,19
Solde droits réels au 31/12/2022		0,08
Cessions baux emphytéotiques		
LEVALLOIS-PERRET – 4 Place du 8 Mai 1945	(0,08)	
Solde droits réels au 31/12/2023		0,00
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022		1 177 144 092,11
Acquisitions		7 828 607,09
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	7 637 100,00	
TOURS – 31-49 avenue Gustave Eiffel	90 000,00	
SOISSONS – rue Jacques Brel	39 255,62	
PARIS – 16 rue de Grenelle	32 400,00	
LEVALLOIS-PERRET – 150 rue Victor Hugo	10 000,00	
LABÈGE – Grande Borne - Voie N° 6 L'Occitane	9 000,00	
LEVALLOIS-PERRET – 20/22 rue Marius Aujan	5 600,00	
CLICHY – 7 rue Pierre Dreyfus	5 251,47	
Cessions		(29 232 221,59)
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	(7 165 500,36)	
BEAUCAIRE – avenue Avitus	(13 847 000,00)	
MONTPELLIER – 1300 avenue Albert Einstein	(3 533 064,55)	
PESSAC – 21 avenue Léonard De Vinci	(3 094 715,05)	
BARENTIN – 1492 boulevard de Normandie	(701 265,48)	
CHENOVE – 1 boulevard des Valendons	(579 306,26)	
ROISSY-EN-FRANCE – 383-385 rue de la Belle Étoile	(311 369,89)	
Travaux de restructuration		4 908 055,74
CLICHY – 7 rue Pierre Dreyfus	4 561 022,12	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	211 803,94	
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	91 622,23	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	34 577,14	
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	5 822,77	
SÈVRES – 5 place du Marivel	3 207,54	
Travaux de restructuration (Cession)		(1 826 097,83)
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	(1 813 522,83)	
LILLE – 75 avenue Léon Gambetta	(12 575,00)	
Acquisitions de travaux immobilisés		1 533 799,48
Acquisitions de travaux immobilisés (cessions)		(380 872,95)
Renouvellements de climatisations existantes		5 760 260,33
Sorties de climatisations (renouvellements)		(5 760 260,33)
Agencements, aménagements, installations		3 345 658,72
Nouveaux agencements	4 549 395,89	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 774 446,07	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 023 731,06)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 954 452,18)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		(2 255 614,79)
Dotations de l'exercice	(2 985 447,44)	
Reprises de l'exercice	729 832,65	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023		1 161 065 405,98
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		10 687 221,00
Opérations de CPI / Valorisations		13 335 206,70
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	9 316 326,18	
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	4 018 880,52	

Reclassement VEFA de l'exercice		(47 850,00)
LEVALLOIS-PERRET – 20/22 Rue Marius AUFAN	(5 600,00)	
PARIS – 16 Rue De Grenelle	(32 400,00)	
TOURS – 31-49 Avenue Gustave Eiffel	(9 850,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023		23 974 577,70
Immobilisation locatives au 31/12/2023		1 185 039 983,68
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		294 319 875,47
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		294 319 875,47
Augmentations de capital		2 688 211,10
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	376 090,00	
SCI LF JAZZ	594 202,25	
SCI LF GRAND LYON	252 633,60	
SCI LF PRISME	418 968,42	
SCI LF OFFENBACH	1 046 316,83	
Réductions de Capital		(1 473 427,24)
SCI LF CAMPUS	(50 132,32)	
SCI LF CHATILLON	(788 975,20)	
SCI LF CITYSCOPE	(28 566,28)	
SCI LF ENERGIE +	(216 325,44)	
SCI LF OPEN	(91 994,25)	
SCI LF SMART UP	(297 433,75)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023		295 534 659,33
Titres financiers contrôlés au 31/12/2023		295 534 659,33
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022		419 634,84
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022		419 634,84
Fonds de roulement versés aux syndicats	59 256,44	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(82 971,89)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023		395 919,39
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023		395 919,39

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)
ALLGAU	68 300	57 021 536,84	76 533 697,49	6 830 000,00	(2 982 284,10)	17,00	11 611 000,00
ISSY SHIFT	3 273 603	295 496 127,20	260 499 635,45	32 736 030,00	(73 646 154,84)	4,67	15 294 033,44
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	67 558 009,89	72 893 647,22	64 236 818,41	5 321 113,13	29,00	21 064 126,00
LF AXIALYS	162 090	45 085 105,43	52 778 561,77	16 209 000,00	(22 041 882,67)	20,00	16 252 104,91
LF CAMPUS CYBER	253 068	207 818 771,90	203 313 287,34	50 613 600,00	(19 731 456,13)	6,00	15 246 369,68
LF CARRE DAUMESNIL	433 743	79 727 801,68	107 796 228,19	21 687 150,00	2 689 838,31	10,00	10 826 770,20
LF CHATILLON	53 426	39 149 856,17	46 879 796,64	10 685 200,00	(8 169 231,78)	15,00	8 287 824,80
LF CITYSCOPE	1 856 542	146 313 277,82	170 535 066,84	37 130 840,00	3 955 420,84	6,00	11 140 433,72
LF ENERGIE +	1 008 481	89 518 133,17	123 158 094,59	10 084 810,00	566 131,10	18,20	29 950 697,77
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	209 268 810,25	220 888 274,98	55 858 800,00	(22 923 529,71)	0,00	2 625,78
LF GRAND LYON	305 408	141 350 271,89	150 202 469,08	30 540 800,00	(663 776,65)	25,00	38 600 028,09
LF JAZZ	187 172	30 944 596,76	43 994 368,64	9 358 600,00	(1 658 692,34)	11,13	5 131 939,23
LF MAILLOT 2000	75 519	65 881 475,60	67 098 405,55	7 551 900,00	3 829 930,99	20,00	15 145 195,00
LF MULTI BBQ	186 414	23 269 482,58	35 098 358,39	9 320 700,00	711 348,75	11,00	4 731 522,37
LF OFFENBACH	252 905	193 010 377,22	314 732 943,66	50 581 000,00	(1 670 154,70)	13,00	35 072 805,16
LF OPEN	55 496	42 906 203,82	43 874 193,73	11 099 200,00	(1 456 259,08)	10,01	5 567 938,61
LF PANSIDE	176 439	27 789 156,41	56 633 361,98	8 821 950,00	1 899 527,06	11,00	4 866 510,64
LF PRISME	264 322	62 708 397,27	77 611 934,18	13 216 100,00	(875 720,26)	11,00	8 449 611,92
LF SMART UP	255 610	45 127 583,10	80 935 549,80	25 561 000,00	492 982,13	20,00	17 247 725,59
FRESH INVEST REAL ESTATE	87 300 546	135 440 054,00	133 531 295,75	133 698 322,28	5 730 050,00	15,00	21 045 396,42
TOTAL	96 520 579,71	2 005 385 029,00	2 338 989 171,26	605 821 820,69	(130 622 799,95)		295 534 659,33

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)	Compte à compte 2023 ⁽¹⁾ (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)
Droits réels		0,08	(0,08)		
Agencements, aménagements installations	5 ans	27 046 966,77	(729 832,65)	2 985 447,44	29 302 581,56

⁽¹⁾ 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 31/12/2022 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2023 (euros)	Compte à compte 2023 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(1 673,83)		1 673,83	
Frais d'émission d'emprunts	1 333 466,78	(2 964,12)		(257 776,92)	1 072 725,74
Total	1 333 466,78	(4 637,95)		(256 103,09)	1 072 725,74

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)	Dotation 2023 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)
Pour gros entretiens	2 831 040,47	1 295 567,69	1 353 173,15	3 970,57	2 769 464,44
Pour risques et charges	2 421 036,04	275 503,52	855 578,56		1 840 961,00
Pour créances douteuses	8 429 548,65	1 656 894,09	793 353,49		9 293 089,25
Total	13 681 625,16	3 227 965,30	3 002 105,20	3 970,57	13 903 514,69

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2022	836 533,58
Reprises de l'exercice	(241 403,02)
Total au 31/12/2023	595 130,56

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	2 911 590,77
Locataires et comptes rattachés	734 038,44
Autres dettes d'exploitation	7 307 197,16
Intérêts courus à payer	1 208 583,34
Total	11 156 580,03
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 062 719,73
Autres créances d'exploitation	4 555 097,26
Intérêts courus à recevoir	234 574,45
Total	4 952 553,75

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	65 346 273,07
Report à nouveau 2022	15 795 833,77
Total distribuable	81 142 106,84
Distribution 2022	65 993 708,29
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾	
Report à nouveau après affectation du résultat	15 148 398,55

⁽¹⁾ 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.

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	8 127 983,93
Locataires : factures à établir	1 062 719,73
Locataires : créances douteuses	14 127 999,49
Total	23 318 703,15

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LA FRANCAISE CROSSROADS	1 401 204,08
LF GERMANY OFFICE 2	214,85
FRESH INVEST REAL ESTATE	1 008 037,22
ALLGÄU	901 245,82
LF MULTI BBQ	380 292,42
LF CARRE DAUMESNIL	615 925,00
LF JAZZ	39 251,37
LF AXIALYS	1 022 463,72
LF CAMPUS CYBER	739 364,14
LF CHATILLON	606 520,83
LF CITYSCOPE	625 928,28
LF ENERGIE +	571 349,17
LF OPEN	394 133,34
LF GRAND LYON	1 441 893,46
LF MAILLOT 2000	1 017 254,40
LF PANSIDE	478 601,24
LF PRISME	177 934,03
ISSY SHIFT	930 937,64
LF OFFENBACH	1 506 935,78
LF SMART UP	1 474 588,66
Total	15 334 075,45

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

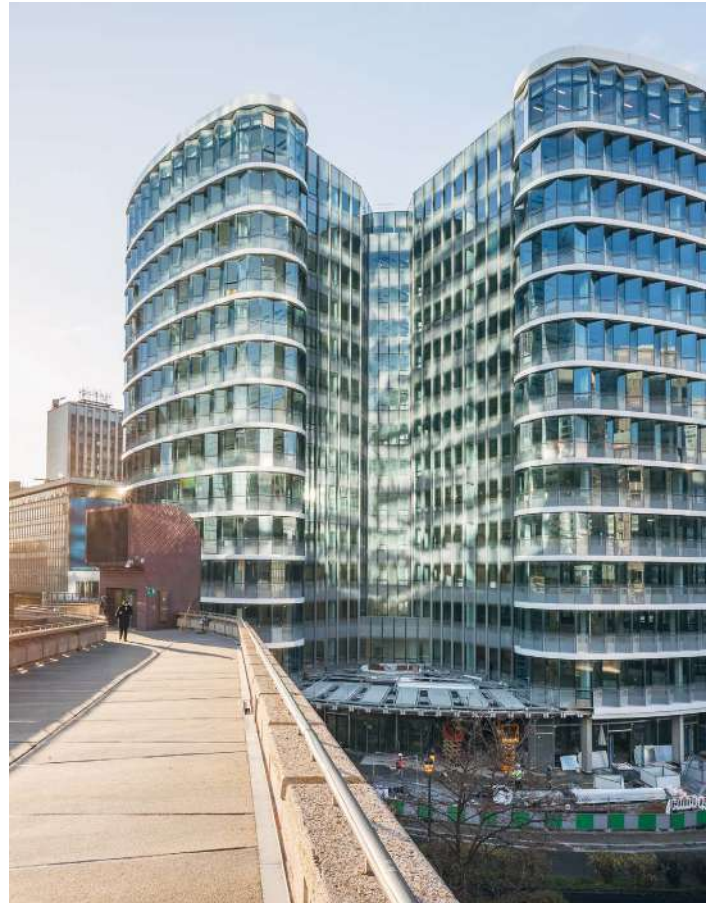
Jetons de présence	19 861,00
--------------------	-----------

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	7 039 032,02
Autres charges financières	350 482,46
Total	7 389 514,48

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Franchises de loyers 2024 à 2029 remboursées à l'acquéreur de l'immeuble de Pessac le 26/09/2023	345 000,00
Apurement comptes locataires	44 982,57
Article 700	7 000,00
Rompus	29,35
Total	397 011,92

**PRODUITS FINANCIERS**

Revenus des autres créances	358 119,02
Intérêts des valeurs mobilières de placement	136 339,92
Total	494 458,94

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnité immobilisation 5 % perçue suite au désistement de l'acheteur de la rue Alfred Roll à Paris en novembre 2023	56 540,00
Rémunérations co gérants SCI	192 000,00
Apurements comptes locataires	12 437,27
Divers produits exceptionnels	21 792,58
Rompus	37,27
Total	282 807,12

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

STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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.	42 770,00
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. 	419 695,33
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 	111 106,00

Statuts	Modalités financières	La Française REM (en Euros)
Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques	Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux	543 880,03
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés à la cession : 	335 635,00
Commission d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). 	1 123,24
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais administratifs)	9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	6 986 229,60
Commission de souscription	6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse,	309 400,00

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2023	8 258 648,00
Variation au cours de l'exercice	(4 731 988,00)
Solde disponible au 31/12/2023	3 526 660,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions		Dettes promoteurs hors bilan	
Cautions bancaires reçues des locataires	10 628 744,51	NANTERRE - 61 avenue Jules Quentin	7 281 864,96
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	1 754 421,91	MÉRIGNAC - 67 avenue J.F Kennedy	6 878 650,00
Nantissements de parts sociales	38 721 772,22		
Hypothèques	356 875 000,00		

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'acquisition			
Adresse	Nature	Date	Prix
PARIS - 45 rue Bonaparte	Appartement	14/12/2023	500 000,00
NOISY-LE-GRAND - 470 clos de la Courtine	Bureaux	22/12/2023	1 040 000,00
SARTROUVILLE - 80 avenue Maurice Berteaux	Commerces	23/12/2023	7 250 000,00

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.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00 %	5 261,99	CA	6 498 557,00	176 347,04	6 674 904,04	6 674 903,95
Bât. B1 - B2 18-20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00 %	4 279,00	CA	3 567 299,45	118 461,11	3 685 760,56	3 763 432,33
Le Castel 61 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	14/12/2021	100,00 %	2 818,60	CA	19 000 000,00		19 000 000,00	19 000 000,00
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00 %	1 150,53	CA	1 808 790,00	7 788,01	1 816 578,01	1 833 568,61
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/2007	100,00 %	1 170,48	CA	2 064 485,05		2 064 485,05	2 064 485,05
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00 %	1 500,29	CA	2 488 549,51	19 060,32	2 507 609,83	2 488 549,50
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00 %	2 347,13	CA	2 817 778,34	311 179,16	3 128 957,50	3 128 957,50
Compans Caffarelli - Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00 %	5 157,29	CA	9 174 000,00	131 368,70	9 305 368,70	9 289 519,51
Compans Caffarelli - Bât. B 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	03/07/2019	100,00 %	4 849,98	CA	11 700 000,00		11 700 000,00	11 700 000,00
Labège Innopole - Bât. 13 Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABÈGE	01/11/2000	100,00 %	1 842,00	CA	1 426 775,86		1 426 775,86	1 516 712,54
Le Larminat 42-44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00 %	3 990,29	CA	5 330 487,07	12 886,74	5 343 373,81	5 343 373,81
Haut Lévéque - Bât. 24-25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/1999	100,00 %		CA				3 094 715,05
Stratégie Concept - Bât 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00 %		CA				3 533 064,55
Parc Millénaire - Bât. 18-20-22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	8 155,10	CA	14 108 793,00	507 966,93	14 616 759,93	14 572 927,04
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00 %	1 116,59	CA	597 919,73	1 532,81	599 452,54	597 919,73
Le Roisin 2-10 rue Jean Roisin - 59000 LILLE	20/10/1989	100,00 %	4 788,00	CA	5 283 441,32	191 235,21	5 474 676,53	5 471 593,57
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00 %		CA				51 696,46
Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert - 69003 LYON	27/07/2001	100,00 %	5 726,27	CA	11 111 711,10	403 562,52	11 515 273,62	11 603 583,08
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	31/08/2006	100,00 %	12 418,00	CA	19 360 000,00	1 339 127,14	20 699 127,14	20 255 599,13

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Atrium Part-Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00 %	3 362,42	CA	13 355 300,00	172 826,39	13 528 126,39	13 587 886,73
Caf Sud 62-64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00 %	3 716,70	CA	8 295 780,00	2 061 858,90	10 357 638,90	10 478 159,44
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 105,85	CA	2 587 752,19	89 989,17	2 677 741,36	2 677 741,36
2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 961,93	CA	7 485 246,75	4 922 769,80	12 408 016,55	12 106 706,64
205 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00 %	300,00	CA	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	737,50	CA	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	CA	21 922 391,67	611 473,79	22 533 865,46	22 284 999,61
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00 %	206,10	CA	960 000,00	207 017,30	1 167 017,30	1 015 753,04
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00 %	427,64	CA	3 600 000,00		3 600 000,00	3 600 000,00
Le Boréal 14-16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 069,00	CA	3 002 358,27	92,91	3 002 451,18	3 013 996,57
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 610,60	CA	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	637,00	CA	1 737 918,80	143 272,35	1 881 191,15	1 943 898,89
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00 %	748,00	CA	3 450 659,43	113 930,62	3 564 590,05	3 617 562,26
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/2001	100,00 %	1 827,70	CA	8 108 458,33	1 184 924,11	9 293 382,44	9 293 382,44
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00 %	150,11	CA	564 061,36	65 943,93	630 005,29	667 776,00
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/1988	100,00 %	223,00	CA	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	CA	1 100 000,00	59 782,00	1 159 782,00	1 159 782,00
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00 %	300,00	CA	2 325 000,00	76 267,12	2 401 267,12	2 431 857,78
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00 %	138,00	CA	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/1990	100,00 %	155,00	CA	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/2008	100,00 %	1 686,00	CA	15 997 400,00	701 924,20	16 699 324,20	16 778 012,57
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00 %	102,80	CA	305 157,67		305 157,67	305 157,67
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/2000	100,00 %	158,00	CA	606 827,23	41 748,92	648 576,15	682 186,57
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00 %	180,00	CA	919 000,00	56 552,48	975 552,48	918 999,99
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	1 120,38	CA	5 050 000,00	2 642 261,19	7 692 261,19	7 673 747,43
Maillot 2000 - 4-5-7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00 %	1 032,85	CA	7 163 450,00	97 341,82	7 260 791,82	7 218 574,53
78 rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00 %	4 803,90	CA	18 125 777,00	453 698,47	18 579 475,47	18 528 303,97

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00 %	4 249,45	CA	10 649 317,61	401 220,64	11 050 538,25	10 953 340,47
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00 %	2 700,21	CA	6 658 769,00	302 853,84	6 961 622,84	6 972 562,50
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	CA	4 400 000,00	50 600,72	4 450 600,72	4 464 391,83
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00 %	3 810,55	CA	14 314 789,50	1 916 030,06	16 230 819,56	16 209 426,80
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 039,07	CA	10 500 000,00	104 063,46	10 604 063,46	10 645 702,18
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	CA	9 987 099,64	750 307,90	10 737 407,54	17 682 137,56
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00 %	9 570,00	CA	43 728 670,44	20 619 307,01	64 347 977,45	64 347 977,45
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00 %	5 413,47	CA	39 600 000,00	1 027 878,13	40 627 878,13	40 819 946,52
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00 %	4 947,24	CA	18 622 096,82	15 388 191,10	34 010 287,92	33 176 851,01
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	2 037,09	CA	17 283 706,12	1 037 314,21	18 321 020,33	12 413 195,44
Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00 %	5 404,20	CA	22 930 000,00	2 026 241,57	24 956 241,57	24 387 653,48
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	948,48	CA	10 404 076,00	2 027,66	10 406 103,66	10 406 103,66
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/2000	100,00 %	252,00	CA	390 403,14		390 403,14	390 403,14
Robinson (ex Le Forum) 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00 %	4 015,30	CA	12 618 089,33	11 594 915,47	24 213 004,80	19 650 183,26
Ipsos Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00 %	9 402,36	CA	50 328 187,80	1 065 818,56	51 394 006,36	51 720 486,82
Le Poversy 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/2000	100,00 %	120,00	CA	198 183,72		198 183,72	198 183,72
4 rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00 %		CA	118 085,18	1 250,00	119 335,18	118 085,18
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00 %	3 820,86	CA	18 889 774,00	203 335,12	19 093 109,12	19 104 431,53
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00 %	1 816,65	CA	9 707 133,12	704 197,36	10 411 330,48	10 453 285,57
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00 %	2 032,43	CA	9 586 828,00	238 434,98	9 825 262,98	9 877 543,80
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00 %	1 189,03	CA	11 943 520,00	18 489,69	11 962 009,69	11 943 558,37
20/22 rue Marius AUFAN 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00 %	1 246,25	CA	15 370 800,00	805 477,60	16 176 277,60	15 964 580,90
Le Cinco 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	31/03/2003	100,00 %	7 451,80	CA	25 833 905,94	4 826 449,79	30 660 355,73	30 175 936,16

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	CA	16 100 161,06	8 913 499,85	25 013 660,91	25 093 591,22
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00 %	4 395,92	CA	53 876 682,41	3 472 987,79	57 349 670,20	57 070 635,51
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00 %	8 215,90	CA	37 541 000,00	1 198 460,04	38 739 460,04	38 691 941,00
Tour Franklin - 21 ^e étage 100-101 terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00 %	2 373,10	CA	13 000 000,00		13 000 000,00	13 089 424,66
Tour Eve 1 place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00 %	1 637,17	CA	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 862 163,68
Urbaparc - Bât. C2 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 164,00	CA	990 156,37	11 793,61	1 001 949,98	1 001 949,98
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 952,75	CA	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Le Central II 470 place de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00 %	2 428,75	CA	1 564 921,60	13 144,14	1 578 065,74	1 571 493,67
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	35,00 %	5 096,98	CA	23 070 439,18		23 070 439,18	23 070 439,18
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 111,00	CA	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 878 999,68
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	7 675,00	CA	9 146 941,03	2 162,07	9 149 103,10	9 153 463,10
229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 875,00	CA	2 832 416,59	105 986,69	2 938 403,28	2 892 521,40
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00 %	1 742,25	CA	2 820 306,82	125 152,00	2 945 458,82	2 949 932,62
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00 %	10 240,00	CA	19 528 653,56	1 698 041,25	21 226 694,81	21 400 654,29
Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00 %	875,10	CA	1 059 408,24	40 514,56	1 099 922,80	1 385 337,27
Total bureaux			235 638,59		834 085 787,65	98 547 570,68	932 633 358,33	933 863 810,10
Commerces								
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/1991	100,00 %	810,00	CA	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/2000	100,00 %		CA				(39 255,62)
Le Murano Marseille 22/26 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/2014	100,00 %	1 981,00	CA	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	CA	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
Spar Supermarché 2-4 boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/1986	100,00 %	996,74	CA	640 285,87	6 404,49	646 690,36	659 897,36
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENÔVE	01/11/2000	100,00 %		CA				579 306,26
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/1990	100,00 %	800,00	CA	548 816,47		548 816,47	548 816,47

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00 %	2 040,25	CA	1 722 673,90	17 700,00	1 740 373,90	1 722 673,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00 %	2 062,00	CA	1 457 216,26	132 101,13	1 589 317,39	1 589 317,40
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	30/06/2005	100,00 %		CA				9 915 828,27
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00 %		CA				4 620 097,91
3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	25,00 %	3 119,23	CA	7 727 722,75		7 727 722,75	7 727 722,75
Avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	898,18	CA	2 014 276,50		2 014 276,50	2 014 276,50
62 rue de Sienne 31670 LABEGE	28/12/2012	100,00 %	2 200,00	CA	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3ter allée Emile Zola 3 Allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/2000	100,00 %	1 412,10	CA	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 route de Toulouse 33130 BÈGLES	01/11/2000	100,00 %	7 149,15	CA	2 896 531,33	1 200,00	2 897 731,33	2 897 731,33
Espace Kennedy 67 Avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00 %		CA		91 622,23	91 622,23	
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00 %	2 072,30	CA	1 661 617,74	127 131,78	1 788 749,52	1 698 749,52
158 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/1988	100,00 %	874,00	CA	655 530,78		655 530,78	655 530,78
11 rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/2000	100,00 %	2 814,00	CA	914 694,10		914 694,10	914 694,10
14 rue des Montagnes de Lans 38130 ECHIROLLES	01/11/2000	100,00 %	395,00	CA	350 632,74		350 632,74	350 632,74
11-13-15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HÈRES	01/11/2000	100,00 %	1 953,21	CA	1 173 857,42	102 499,82	1 276 357,24	1 287 947,78
Sablons Z.A.C. des Sablons - 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00 %	1 099,00	CA	518 326,66	9 606,30	527 932,96	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00 %	3 524,00	CA	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 %	2 382,00	CA	1 275 998,27	217 640,80	1 493 639,07	1 339 120,59
53 avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIÈGNE	28/06/2013	100,00 %	7 567,95	CA	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
3 rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE	01/11/2000	100,00 %	1 144,27	CA	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00 %	901,00	CA	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00 %	3 197,00	CA	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
Centre Commercial Chalon Sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAÛNE	29/12/1989	100,00 %	2 283,13	CA	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	CA	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	CA	395 000,00	374,36	395 374,36	395 374,36
55-57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/1990	100,00 %	100,00	CA	1 095 000,00		1 095 000,00	1 095 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00 %	156,10	CA	3 940 000,00	30 685,47	3 970 685,47	3 945 300,00
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	87,00	CA	425 122,54	5 187,82	430 310,36	432 256,46

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	68,00	CA	373 500,10		373 500,10	373 500,10
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %	710,45	CA	8 002 400,00		8 002 400,00	7 970 000,00
230 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	314,58	CA	609 796,07		609 796,07	609 796,07
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	130,00	CA	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	208,11	CA	431 976,93		431 976,93	431 976,93
Charonne 37 à 41 boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00 %	127,00	CA	167 693,92		167 693,92	167 693,92
Le Clos d'Argenson 144-148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/2000	100,00 %	344,00	CA	792 734,89		792 734,89	792 734,89
41-43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 187,00	CA	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/1990	100,00 %	360,37	CA	1 217 658,86		1 217 658,86	1 217 658,86
107 bis avenue Général Leclerc 75014 PARIS	01/11/2000	100,00 %	835,43	CA	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00 %	375,00	CA	564 061,36		564 061,36	564 061,36
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00 %	381,00	CA	548 816,47		548 816,47	548 816,47
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00 %	127,00	CA	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00 %	44,34	CA	470 000,00		470 000,00	470 000,00
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/1990	100,00 %	382,00	CA	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 469 517,90
13-17-19 boulevard Ornano 75018 PARIS	19/12/2013	100,00 %	1 660,00	CA	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/2000	100,00 %	98,00	CA	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
1492 boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/1987	100,00 %		CA				701 265,48
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00 %	2 629,00	CA	3 590 096,64		3 590 096,64	3 590 096,64
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00 %	3 700,00	CA	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	1 564,50	CA	1 143 367,62	121 595,31	1 264 962,93	1 260 542,13
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	1 767,87	CA	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courthillère 5 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %		CA				48 204,50
Auchan 13 avenue Sylvie 77500 CHELLES	23/06/1986	100,00 %	7 100,00	CA	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 %	6 760,00	CA	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	CA	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Leroy Merlin 17 avenue du Maréchal A Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	400,00	CA	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	CA	701 265,48		701 265,48	701 265,48
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	1 341,77	CA	848 714,50		848 714,50	848 714,50

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
Les Espaluns Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	1 664,72	CA	945 183,91		945 183,91	945 183,91
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00 %	1 907,90	CA	990 918,62		990 918,62	990 918,62
23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/2000	100,00 %	900,00	CA	518 326,65		518 326,65	518 326,65
16/18 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/1989	100,00 %	1 500,00	CA	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/2000	100,00 %	2 200,00	CA	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Val d'Hyères 2 6 rue de la marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/1989	100,00 %	620,00	CA	403 989,90		403 989,90	403 989,90
3 rue des Hirondelles 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	1 051,52	CA	945 183,91		945 183,91	945 183,91
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 260,00	CA	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
19 rue Madeleine Michelis 92000 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00 %	168,40	CA	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
Les allées d'Orléans 37-45 rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	330,55	CA	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00 %	6 165,00	CA	4 832 633,84	1 309 268,39	6 141 902,23	5 617 121,98
186 voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00 %	11 881,65	CA	3 996 121,50	6 612,82	4 002 734,32	4 002 734,32
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00 %	906,00	CA	762 245,09		762 245,09	762 245,09
3 avenue de Champlain 94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	12/02/2021	100,00 %	713,00	CA	1 130 000,00		1 130 000,00	1 130 000,00
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/1986	100,00 %	5 260,27	CA	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1, rue Patte d'oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/2000	100,00 %	1 345,22	CA	960 428,80		960 428,80	960 428,80
Total commerces			140 114,55		160 282 937,36	2 246 740,72	162 529 678,08	177 431 435,00
Hôtels, tourisme et loisirs								
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00 %	1 934,45	CA	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
Total hôtels, tourisme et loisirs			1 934,45		3 028 663,24	-	3 028 663,24	3 028 663,24
Logistique et locaux d'activités								
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00 %	12 649,00	CA	11 293 000,00	2 289,43	11 295 289,43	11 293 939,43
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00 %	10 563,00	CA	27 674 961,42	1 044 765,35	28 719 726,77	28 785 861,20
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 210,00	CA	945 183,91	17 535,90	962 719,81	961 247,72
Urbaparc - Bât. A3 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 616,00	CA	1 291 727,77	21 430,53	1 313 158,30	1 313 158,30
Urbaparc - Bât. A4 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 583,00	CA	1 280 571,75	37 232,23	1 317 803,98	1 292 037,13
Urbaparc - Bât. D2 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 449,00	CA	1 192 126,49	26 865,75	1 218 992,24	1 230 418,24
Urbaparc - Bât. G 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00 %	1 679,00	CA	1 524 490,18	31 847,56	1 556 337,74	1 550 919,74

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)								
Urbaparc - Bât A1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 592,00	CA	1 409 021,32	160 807,03	1 569 828,35	1 430 039,87
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 164,00	CA	884 565,13	21 046,32	905 611,45	903 691,42
Urbaparc - Bât. E 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 428,00	CA	1 325 778,74	84 836,07	1 410 614,81	1 455 614,81
Urbaparc - Bât. D1 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 448,00	CA	1 174 619,68	11 841,11	1 186 460,79	1 186 460,79
Urbaparc - Bât. A2 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 612,00	CA	1 274 013,06	12 748,21	1 286 761,27	1 286 761,27
Urbaparc - Bât. D3 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	643,00	CA	536 620,55	7 140,45	543 761,00	543 393,54
Total logistique et locaux d'activités			38 636,00		51 806 680,00	1 480 385,94	53 287 065,94	53 233 543,46
Santé et éducation								
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00 %	1 842,16	CA	8 325 051,19	1 261 589,20	9 586 640,39	9 586 640,39
Total santé et éducation			1 842,16		8 325 051,19	1 261 589,20	9 586 640,39	9 586 640,39
Immobilisations en cours								
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00 %		CA				9 850,00
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %		CA				32 400,00
20-22 rue Marius Aujan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	50,00 %		CA				5 600,00
Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00 %	3 209,18	CA	7 269 243,52		7 269 243,52	3 250 363,00
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %		CA	16 705 334,18		16 705 334,18	7 389 008,00
Total immobilisations en cours			3 209,18		23 974 577,70		23 974 577,70	10 687 221,00
Total général			421 374,92		1 081 503 697,14	103 536 286,54	1 185 039 983,68	1 187 831 313,19

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	SCI / OPC	Quote-part détenue
LF GRAND LYON	25,00 %	LF PANSIDE	11,00 %
LF CARRE DAUMESNIL	10,00 %	LF PRISME	11,00 %
LF JAZZ	11,00 %	LF SMART UP	20,00 %
LF AXIALYS	20,00 %	SCI ISSY SHIFT	4,67 %
LF CAMPUS CYBER	6,00 %	LF OFFENBACH	13,00 %
LF CHATILLON	15,00 %	LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF CITYSCOPE	6,00 %	LF MULTI BBQ	11,00 %
LF ENERGIE +	18,20 %	LA FRANCAISE CROSSROADS	29,00 %
LF MAILLOT 2000	20,00 %	FRESH INVEST REAL ESTATE	15,00 %
LF OPEN	10,01 %	SCI ALLGÄU	17,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux								
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,00	CA	49 819 471,29		49 819 471,29	49 627 546,83
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	CA	52 276 367,56		52 276 367,56	52 615 669,88
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	CA	90 542 779,00		90 542 779,00	95 454 275,18
Total SCI LF GRAND LYON			37 877,10		192 638 617,85		192 638 617,85	197 697 491,89
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	CA	166 468 665,57		166 468 665,57	169 126 613,71
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,30		166 468 665,57		166 468 665,57	169 126 613,71
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 477,80	CA	58 590 339,01		58 590 339,01	59 338 772,53
Total SCI LF JAZZ			7 477,80		58 590 339,01		58 590 339,01	59 338 772,53
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	CA	123 836 405,00		123 836 405,00	150 897 882,05
Total SCI LF AXIALYS			24 324,00		123 836 405,00		123 836 405,00	150 897 882,05
Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	CA	279 500 000,00		279 500 000,00	320 926 745,81
Total SCI LF CAMPUS CYBER			26 446,70		279 500 000,00		279 500 000,00	320 926 745,81
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	CA	98 488 114,00		98 488 114,00	109 040 880,60
Total SCI LF CHÂTILLON			15 399,60		98 488 114,00		98 488 114,00	109 040 880,60
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122,10	CA	149 029 659,75		149 029 659,75	152 563 443,87
Total SCI LF CITYSCOPE			41 122,10		149 029 659,75		149 029 659,75	152 563 443,87
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	CA	90 172 145,05		90 172 145,05	91 909 505,53
Total SCI LF ENERGIE +			14 219,40		90 172 145,05		90 172 145,05	91 909 505,53
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	CA	135 310 250,84		135 310 250,84	135 680 815,33
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56		135 310 250,84		135 310 250,84	135 680 815,33
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	CA	94 094 750,00		94 094 750,00	98 643 082,54
Total SCI LF OPEN			9 381,00		94 094 750,00		94 094 750,00	98 643 082,54

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Bureaux (suite)								
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	CA	71 461 235,58		71 461 235,58	73 124 384,08
Total SCI LF PANSIDE			10 021,00		71 461 235,58		71 461 235,58	73 124 384,08
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	CA	62 470 693,65		62 470 693,65	61 898 175,95
Total SCI LF PRISME			10 358,00		62 470 693,65		62 470 693,65	61 898 175,95
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	CA	133 196 440,47		133 196 440,47	137 957 456,73
Total SCI LF SMART UP			23 215,40		133 196 440,47		133 196 440,47	137 957 456,73
Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	609 015 691,76
Total SCI LF ISSY SHIFT			47 213,00		515 420 000,00		515 420 000,00	609 015 691,76
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	CA	16 563 979,12		16 563 979,12	17 098 715,73
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	CA	36 793 967,65		36 793 967,65	37 440 480,02
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	CA	34 898 365,09		34 898 365,09	33 113 143,14
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	CA	18 681 005,80		18 681 005,80	19 214 427,56
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	CA	14 972 040,13		14 972 040,13	15 667 863,60
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	CA	71 018 351,05		71 018 351,05	74 076 140,31
Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	CA	23 266 017,44		23 266 017,44	23 864 632,54
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	7 569,81	CA	30 052 450,99		30 052 450,99	29 155 909,98
Lumincon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	CA	65 535 334,16		65 535 334,16	66 506 160,74
Total SCI LF OFFENBACH			104 770,23		311 781 511,43		311 781 511,43	316 137 473,62
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	CA	57 104 129,80		57 104 129,80	57 697 614,92
Steag Rüttensteider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	CA	65 835 838,30		65 835 838,30	67 934 729,66
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MÜNCHEN	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	CA	54 984 781,25		54 984 781,25	60 516 178,69
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	CA	41 925 650,00		41 925 650,00	44 338 418,15
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BREMEN	31/12/2021	100,00 %	14 434,30	CA	43 507 066,00		43 507 066,00	51 920 841,00
Hansastraße 33 DE 90441 NÜRNBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	CA	14 155 909,00		14 155 909,00	20 731 486,65
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 191,69	CA	21 578 456,00		21 578 456,00	
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			92 658,16		299 091 830,35		299 091 830,35	303 139 269,07

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces								
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	CA	1 614 163,41		1 614 163,41	1 692 968,09
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	CA	1 378 077,45		1 378 077,45	1 452 463,43
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	CA	1 494 504,86		1 494 504,86	1 575 175,38
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	CA	1 834 310,37		1 834 310,37	1 933 322,94
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	CA	1 340 172,65		1 340 172,65	1 412 512,21
Buffalo Grill Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	CA	1 977 650,00		1 977 650,00	2 084 549,97
Buffalo Grill Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	CA	1 431 552,15		1 431 552,15	1 508 824,64
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	CA	1 890 074,00		1 890 074,00	1 982 349,33
Buffalo Grill Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	CA	1 462 013,41		1 462 013,41	1 540 930,11
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	CA	1 278 572,70		1 278 572,70	1 347 587,62
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes 50470 LA-GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	CA	1 411 922,75		1 411 922,75	1 488 135,63
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	CA	1 750 371,37		1 750 371,37	1 835 826,28
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	CA	1 410 569,01		1 410 569,01	1 486 708,81
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	CA	2 619 049,95		2 619 049,95	2 693 879,95
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	CA	1 763 849,93		1 763 849,93	1 849 369,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	CA	2 233 476,80		2 233 476,80	2 315 917,39
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	CA	961 870,89		961 870,89	1 012 256,75
Buffalo Grill 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	CA	1 657 757,83		1 657 757,83	1 721 463,58
Buffalo Grill Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	CA	2 259 358,27		2 259 358,27	2 358 622,40
Buffalo Grill 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE-PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	CA	1 706 007,83		1 706 007,83	1 798 399,35
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	CA	2 710 025,99		2 710 025,99	2 826 904,37
Buffalo Grill avenue Victor Mellan 13170 LES-PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	CA	2 415 872,90		2 415 872,90	2 588 991,03
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	CA	2 563 044,04		2 563 044,04	2 688 414,12
Buffalo Grill Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	CA	1 273 768,86		1 273 768,86	1 341 617,24
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	CA	2 160 005,41		2 160 005,41	2 244 668,57
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	CA	1 610 337,44		1 610 337,44	1 675 959,60

13 / TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	CA	1 321 067,46		1 321 067,46	1 385 690,32
Buffalo Grill 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	CA	1 913 500,13		1 913 500,13	1 999 500,16
Total SCI LF MULTI BBQ			15 532,60		49 442 947,86		49 442 947,86	51 843 009,20
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 003,51	CA	38 990 818,71		38 990 818,71	38 602 962,16
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 116,96	CA	35 733 646,58		35 733 646,58	35 201 045,98
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338,01	CA	29 904 247,12		29 904 247,12	33 109 744,18
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100,18	CA	22 229 608,92		22 229 608,92	22 985 039,71
Centre commercial Aeroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412,19	CA	20 141 749,88		20 141 749,88	21 547 741,22
Total OPPCI LF CROSSROADS			27 970,85		147 000 071,21		147 000 071,21	151 446 533,25
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	CA	6 272 895,00		6 272 895,00	3 431 737,00
Grand Frais 571 - 661 route du Forez 07430 DAVÉZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	CA	4 079 008,95		4 079 008,95	4 078 400,00
Grand Frais 46 bis route nationale 6 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	CA	2 839 922,73		2 839 922,73	2 928 400,00
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	CA	3 316 046,59		3 316 046,59	3 178 400,00
Grand Frais 172-201 rue des sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	CA	3 774 139,90		3 774 139,90	1 680 306,00
Grand Frais 420 - 422 - 424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022,00	CA	3 153 367,64		3 153 367,64	1 459 492,00
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	CA	3 261 934,44		3 261 934,44	1 344 867,00
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00	CA	3 719 451,24		3 719 451,24	0,00
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	CA	2 424 209,52		2 424 209,52	686 736,00
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	CA	3 758 087,74		3 758 087,74	1 416 360,00
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	CA	3 773 702,06		3 773 702,06	1 850 396,00
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	CA	2 790 403,87		2 790 403,87	3 269 400,00
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	CA	2 602 736,43		2 602 736,43	1 165 435,00
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	CA	12 118 655,26		12 118 655,26	8 014 045,00
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	CA	3 331 556,91		3 331 556,91	1 219 594,00
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	4 243 311,24		4 243 311,24	2 271 657,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 6 - 8 route de Cannes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	CA	4 881 180,34		4 881 180,34	4 179 400,00
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	CA	5 064 155,68		5 064 155,68	3 860 153,00
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	CA	3 953 873,06		3 953 873,06	3 068 790,00
Grand Frais 79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590,00	CA	4 967 363,21		4 967 363,21	5 158 400,00
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308,00	CA	16 357 305,28		16 357 305,28	8 057 132,00
Grand Frais 118 avenue des Martyrs 03410 PREMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	CA	2 760 145,05		2 760 145,05	1 037 009,00
Grand Frais 9000 rue Henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	CA	3 275 956,76		3 275 956,76	3 278 400,00
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	CA	3 726 391,06		3 726 391,06	4 038 400,00
Grand Frais Les Chabrats - route de Ribercac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	CA	2 873 658,82		2 873 658,82	1 464 355,00
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	CA	1 708 732,17		1 708 732,17	1 061 678,00
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	CA	4 744 013,49		4 744 013,49	2 312 944,00
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	CA	3 184 563,44		3 184 563,44	2 496 728,00
Grand Frais 2bis, rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	CA	3 091 293,39		3 091 293,39	1 558 534,00
Grand Frais 79 route de Chevreux 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	CA	2 983 809,29		2 983 809,29	1 263 210,00
Grand Frais 1 - 7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	CA	4 901 830,66		4 901 830,66	3 687 658,00
Grand Frais 6, rue Amédée De Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	CA	3 058 758,88		3 058 758,88	1 238 684,00
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA-GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	CA	4 888 215,43		4 888 215,43	1 997 914,00
Grand Frais 295 route d'Espagne 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	CA	3 968 834,57		3 968 834,57	1 772 420,00
Grand Frais 2 Chaussée Marcelin Berthelot 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	CA	4 446 253,61		4 446 253,61	2 447 859,00
Grand Frais 85, avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	CA	5 299 417,46		5 299 417,46	2 729 126,00
Grand Frais Lieu-dit Loyalé 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	CA	3 598 769,81		3 598 769,81	3 398 400,00
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	CA	3 223 376,44		3 223 376,44	1 377 642,00
Total OPCCI FRESH INVEST REAL ESTATE			74 574,00		162 417 327,42		162 417 327,42	99 480 061,00
Hôtels, tourisme et loisirs								
Center Parcs Allgäu Phase 2 DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	CA	87 434 998,05		87 434 998,05	90 037 602,00
Total SCI ALLGÄU			29 184,70		87 434 998,05		87 434 998,05	90 037 602,00

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SELECTINVEST 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 SELECTINVEST 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion 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.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société 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.821-55 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 16 mai 2024

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 2023

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de 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 € HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 € HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 € HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 € HT par actif concerné ;
- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 € HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 € HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10% pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 5 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 10 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 € ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 €, de 800 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 € et 50 000 €, de 1 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 € et 100 000 € et de 2 000 € HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 €.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2023 :

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.	42 770,00
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. 	419 695,33
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 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. 	111 106,00

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

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 2023 s'élève à 6 986 229,60 € HT.

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 309 400 € HT au titre de l'exercice 2023.

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 2023 s'élève à 335 635 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 1 123,24 € HT.

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.

Le montant comptabilisé s'élève à 543 880,03 € HT au titre de l'exercice 2023.

Paris La Défense, le 16 mai 2024

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15 / ANNEXE RTS SFDR

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

- Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 96,4%
 - dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
 - dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

Non

- Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables
 - ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
 - ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
 - ayant un objectif social
- Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?



L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD n°13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 14,5 kgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 18,9 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesures directes (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	38%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	12%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1 ¹)	N.A.	50%	21%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	29%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2023, des plans d'action existaient pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.

En 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

	2021	2022	2023
Emissions de CO2	20,0	19,3	14,5
	kgeqCO2/m ² /an	kgeqCO2/m ² /an	kgeqCO2/m ² /an
Indice de fiabilité du fonds ²	55%	49%	62%

Sur un an, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 24,5%.

Sur deux ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 27,4%.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers, tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques

¹ Dans le cas de données non fiabilisées en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie**.

² L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables, finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique, en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.

La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2023, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était de 0,1%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles. Pour autant, en 2023³, le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

³ La prise en compte des stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce pour le calcul de l'indicateur « exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers » constitue un **changement de méthode**.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable, (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (iii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.

En 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 92,0%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 353 kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 166 kWh_{EF}/m²/an⁴.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 14,5 kg_{eq}CO₂/m²/an.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2023, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: 01/01/2023-29/12/2023

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Ipsos Facto (Montrouge)	Bureaux	3,3%	France
Le Vermont (Nanterre)	Bureaux	3,2%	France
Avenue du Petit Parc (Vincennes)	Bureaux	2,3%	France
Rue Neuve Saint Pierre (Paris)	Bureaux	2,1%	France
24 Hoche (Paris)	Bureaux	2,1%	France
Front Office (Asnières)	Bureaux	1,8%	France
Dôme (Boulogne Billancourt)	Bureaux	1,7%	France
Iléo (Boulogne Billancourt)	Mixte	1,7%	France
Green Square (Bagneux)	Bureaux	1,7%	France
Smart'Up (Chatillon)	Bureaux	1,7%	France



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

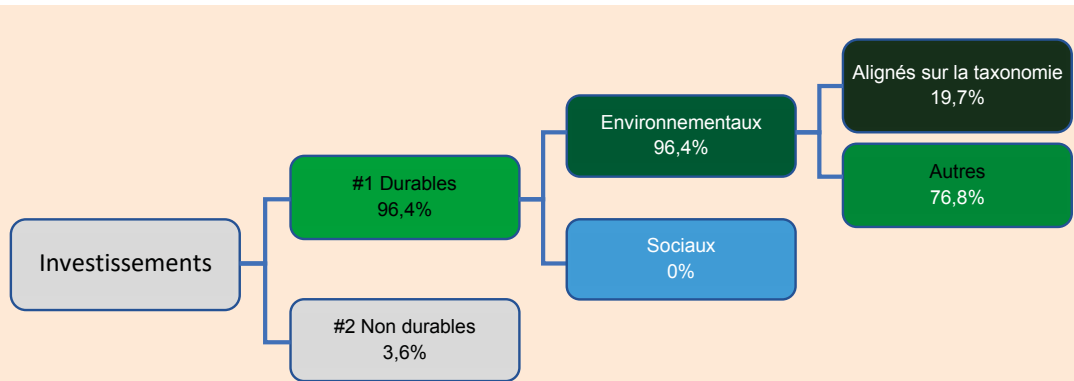
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 96,4% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

⁴ Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2023.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être alignés sur la taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présenter de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de **19,7%**

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **19,4%**

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.

Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.

L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁵?

Oui

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

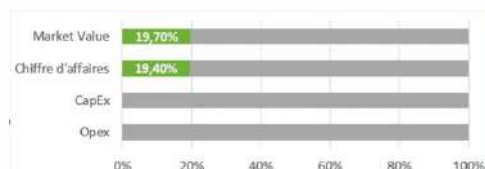
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

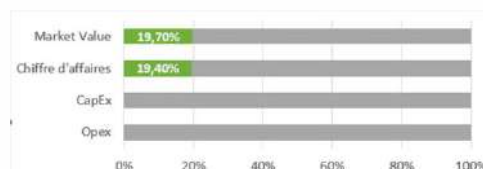
Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
Dont obligations souveraines*



- Alignés sur la taxonomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxonomie : nucléaire
- Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
- Non alignés sur la taxonomie

2. Alignement des investissements sur la taxonomie
Hors obligations souveraines*



- Alignés sur la taxonomie : gaz fossile
- Alignés sur la taxonomie : nucléaire
- Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire)
- Non alignés sur la taxonomie

* Aux fins de ces graphiques, les «obligations souveraines» comprennent toutes les expositions souveraines

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires ou habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 19,7% au 31/12/2023 contre 11,7% au 31/12/2022.

La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8 .5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

⁵ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.



Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 76,8%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.



Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie «non durables», quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31 décembre 2023. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteinte en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

En 2023, le fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

La société de gestion a notamment renforcé ses équipes en recrutant un responsable technique ESG, qui coordonne l'ensemble des plans d'actions pour réduire les consommations énergétiques, et un responsable immobilier ISR, chargé de coordonner les actions relatives à la mobilisation de nos locataires.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2023, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret. En 2023, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire, le Fonds a déclaré 100% de ses EFA, et a déclaré les consommations d'énergie des EFA nous ayant donné mandat pour le faire.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs. Ainsi, sur les entrepôts, le Fonds a testé la peinture réfléchissante sur les toits afin de réduire l'absorption de chaleur par les toits pour assurer une meilleure inertie thermique du bâtiment et réduire ses besoins de refroidissement.

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500m².



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



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



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