

RAPPORT ANNUEL

2015

SÉLECTINVEST 1



LA FRANÇAISE

Sélectinvest 1

SCPI de rendement à capital variable

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 22 juin 2016

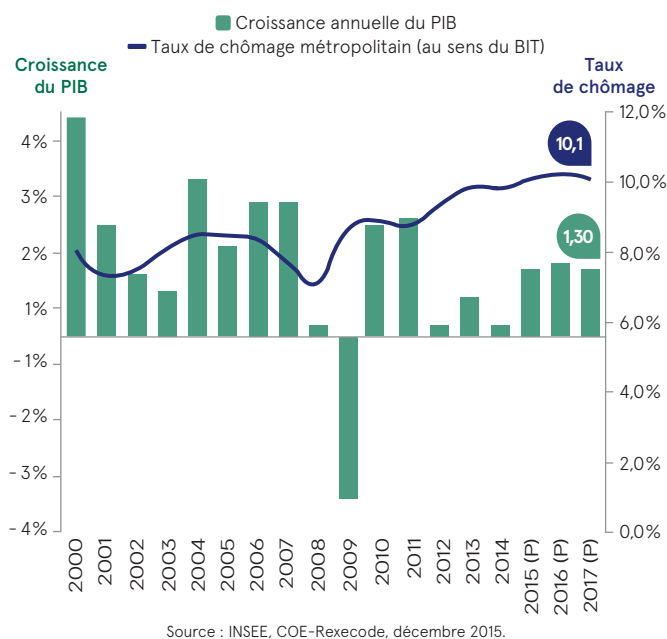
1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
7	Rapport du conseil de surveillance	25
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	27
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	29
10	Comptes au 31 décembre 2015	32
11	Annexe	35
12	Composition du patrimoine	41
13	Rapports du commissaire aux comptes	53



L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2 % en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3 % sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4 % contre 0,6 % en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant + 0,2 % contre + 0,4 % initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France

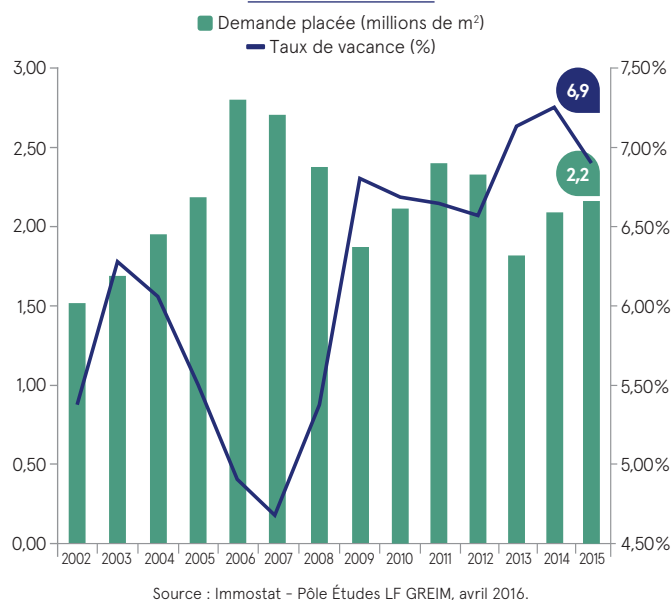


L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN 2015

Le marché locatif des bureaux

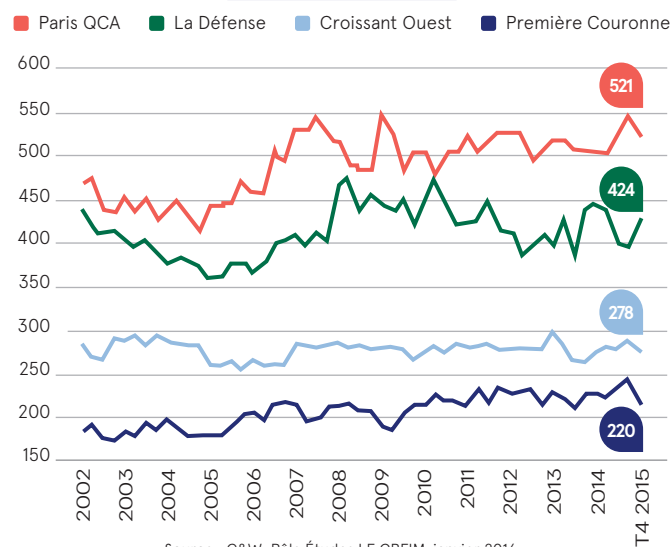
Sur le marché des bureaux parisiens, le net regain de dynamisme observé depuis l'été s'est encore renforcé au 4^{ème} trimestre, avec près de 709 000 m² pris à bail, malgré la rareté des grandes transactions. Les commercialisations sont restées particulièrement dynamiques dans Paris, émanant de plus en plus des sociétés de la nouvelle économie. Les locataires profitent de la baisse plus modérée mais persistante des loyers pour se relocaliser dans des zones plus accessibles. L'offre reste globalement stable. En outre, peu de livraisons en blanc alimenteront le marché en 2016, accentuant encore la fracture entre l'offre neuve et celle de seconde main.

● Demande placée de bureaux et taux de vacance en Île-de-France



Le loyer « prime* » a terminé l'année en légère augmentation, porté par plusieurs transactions signées sur des surfaces neuves ou restructurées. Le loyer moyen, quant à lui, est toujours orienté à la baisse.

● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2nde main) - €/m²/an



À l'instar du marché francilien, les marchés régionaux ont connu une année 2015 dynamique, marquée à la fois par une hausse sensible des prises à bail et une baisse de l'offre. La demande placée a progressé de 11% en 2015 par rapport à 2014, à un niveau inférieur de 4% seulement de son niveau record enregistré en 2007. Le marché lyonnais a fortement soutenu l'activité en région et a représenté 40% des grandes transactions recensées.

* Loyer « prime » : le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

L'offre dans les principaux marchés régionaux a légèrement reflué de 3 % en 2015, après avoir progressé en 2014. La qualité des surfaces immédiatement disponibles diminue encore, les bureaux neufs représentant 18 % du total contre 22 % fin 2014. La bonne qualité des immeubles, dans la mesure où ils sont bien localisés, demeure le premier critère de sélection exprimé par les locataires et conduit à une forte absorption des biens neufs. Les valeurs locatives de marché ont reculé en 2015, plombées par la forte progression de l'offre en 2014. Le loyer moyen sur l'ensemble des marchés enregistré pour les bureaux neufs/restructurés a ainsi baissé de près de 7 %. Le loyer « prime », actuellement enregistré à Marseille, a, quant à lui, reculé encore plus fortement, de 12 %. Dans le même temps, les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs ont légèrement diminué (1,5 mois de franchise par année d'engagement ferme).

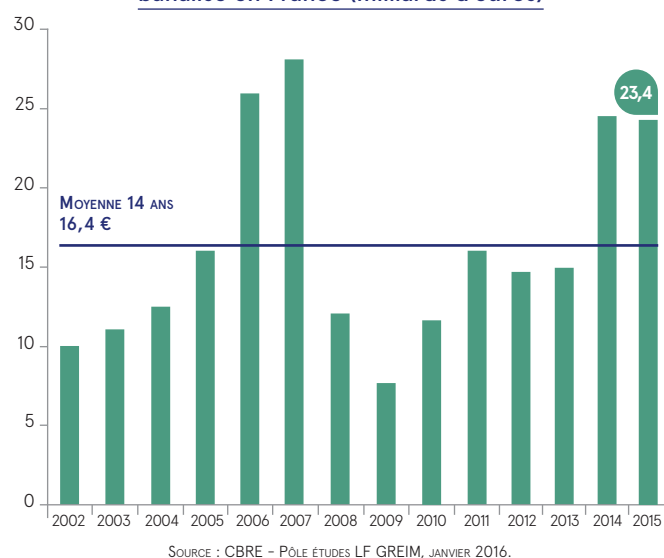
Le marché locatif des commerces

L'année 2015 a été marquée par une quasi-stabilité des loyers « prime » des commerces situés dans les centres-villes des principales métropoles françaises, portés par la demande toujours soutenue des enseignes, principalement internationales. Celle-ci se concentre en priorité sur les meilleurs emplacements mais tend à se reporter dans leur environnement proche par manque de surfaces disponibles sur les artères les plus fréquentées. Les loyers demeurent sous pression dans les zones plus secondaires, qui pâtissent d'une vacance récurrente.

Le marché de l'investissement

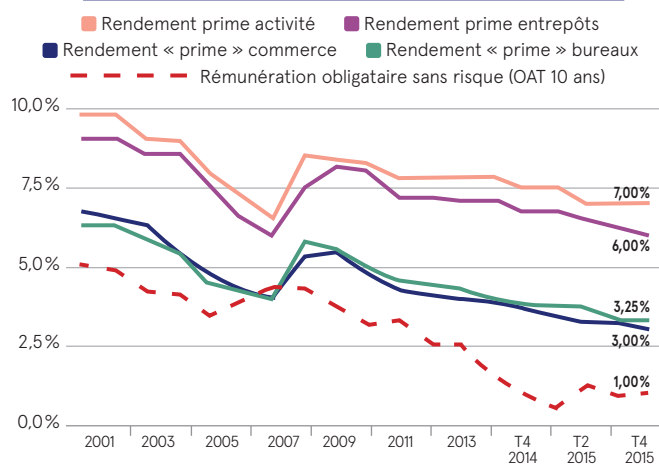
Le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité en 2015. 24,3 milliards d'euros ont été engagés en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du territoire, un volume comparable à celui enregistré en 2014. Le marché a été contraint par un manque d'offres de produits de qualité, aux valeurs métriques les plus élevées : les propriétaires hésitent à céder leurs meilleurs immeubles et à dégager ainsi des sommes importantes, qu'ils peinent à réemployer dans des biens comparables. Les taux de rendement « prime » ont donc poursuivi leur baisse pour tous les types de produits immobiliers. Les capitaux se déplacent progressivement vers des actifs à la fois moins sécurisés et plus excentrés. À 3,25 %, le taux de rendement « prime » pour les bureaux parisiens est désormais le plus faible d'Europe et devrait encore baisser, bien que plus faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.

● Volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)



En 2015, les régions ont représenté près de 19 % des investissements opérés en France, en recul d'un tiers par rapport à l'année 2014. Les importantes acquisitions en commerces qui avaient animé le marché en 2014 ne se sont pas répétées en 2015. Lyon affiche une liquidité importante, avec un volume proche de 1,3 milliard d'euros, soit près de 30 % du volume total. Le taux de rendement « prime » a baissé de 60 bps entre fin 2014 et fin 2015 pour s'établir à 4,80 % à Lyon. Cette compression est légèrement supérieure à celle observée à Paris sur la même période.

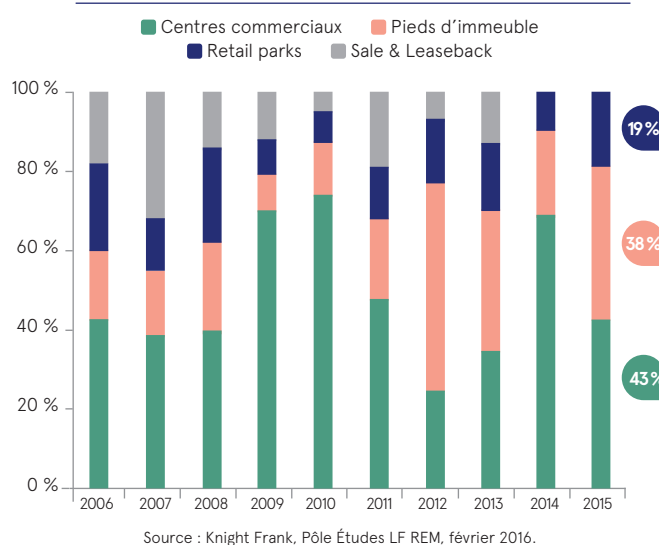
● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

Avec 5,2 milliards d'euros, le marché de l'investissement en commerces est resté très dynamique en 2015, bien qu'en retrait par rapport à l'année précédente. Les transactions de très grands portefeuilles qui avaient animé le marché en 2014 ont été moins nombreuses. En effet, une seule opération a dépassé les 500 millions d'euros en 2015, contre 5 en 2014. Ce montant représente néanmoins une augmentation de plus de 50 % des engagements observés en moyenne au cours des dix dernières années. Les taux de rendement « prime » se sont encore contractés sur les commerces de pieds d'immeubles, pour s'établir à leur niveau le plus bas jamais atteint historiquement. Ils devraient encore se compresser dans les prochains trimestres, résultat de la très forte concurrence des investisseurs pour se positionner sur les biens offrant des revenus élevés et réguliers.

● Commerces : volume d'investissement par produit



PERSPECTIVES 2016

Malgré une remontée sensible du pouvoir d'achat en 2015, la vigueur du redressement économique sera inévitablement toujours freinée par les terribles événements survenus en novembre en France. Les prévisions ont ainsi été revues à la baisse, à 1,2 % en 2016, un niveau insuffisant pour entraîner un repli notable du taux de chômage. La demande placée devrait demeurer robuste, portée par les secteurs les plus dynamiques, alors que les entreprises aux activités plus traditionnelles poursuivront leur stratégie d'optimisation dans l'occupation des surfaces. Le loyer « prime » pourrait ainsi progresser, d'autant que l'offre de bureaux neufs demeurera contrainte dans les meilleures zones. Le loyer moyen pourrait progressivement se stabiliser, mais les mesures d'accompagnement resteront conséquentes. Les volumes d'investissement pourraient quant à eux être contraints par la rareté de produits mis en vente adaptés aux exigences des investisseurs. Le taux de rendement « prime » devrait encore baisser, bien que faiblement. Pour autant, les investisseurs demeureront en forte concurrence pour les bons produits, confirmant le potentiel de croissance des loyers à moyen terme.



FICHE D'IDENTITÉ Sélectinvest 1



- **Type de SCPI**
SCPI d'entreprise
à capital variable
- **Siège social**
128 boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
26 janvier 1968

- **N° immatriculation au RCS**
784 852 261 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
26 janvier 2067
- **Capital social effectif au 31 décembre 2015**
386 220 195 euros
- **Capital plafond statutaire**
459 000 000 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 14-19 du 8 août 2014

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique
et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank France – 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
Damien VANHOUTTE, Secrétaire
Agora Patrimoine
Paul-Louis BOUSQUET
Cardif Assurance Vie
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie
Anne-Marie DABLIN
Financière Etoile
Paul FREIERMUTH
Jean-François GARETON
Pierre HEBRARD
Jean-Paul LAUQUE
Bertrand PAILLAT
SCI Pérennité Pierre
Dominique PONTABRY
Jean-Jacques RABET
François RINCHEVAL
Unofi Patrimoine

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2016
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2015.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Auguste-Thouard Expertise – 167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale statuant
sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2017
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016.



Introduction

Sélectinvest 1 est une des SCPI les plus capitalisée du marché des SCPI de rendement ; elle possède 280 immeubles. La gestion dynamique de son patrimoine est son enjeu principal.

Ainsi la finalisation en 2015 d'un financement hypothécaire de 100 millions d'euros a permis de soutenir la politique d'invest-

tissement dans des immeubles récents. Conjuguée à l'exécution du programme d'arbitrage, le renouvellement du patrimoine s'est accéléré contribuant au renforcement de la qualité du portefeuille.

Le patrimoine en exploitation s'est légèrement contracté de 1% à près de 679 300 m², compte tenu, d'une part, des acquisitions réalisées en cours d'année :

- 11 % des parts de la SCI ayant acquis en février l'immeuble de bureaux « Le Prisme » à Boulogne-Billancourt, loué à trois locataires, dont Nokia (ex Alcatel-Lucent), sur 10 360 m² ;
- 11 % des parts de la SCI ayant acquis, toujours en février, le portefeuille de 13 restaurants Buffalo Grill (7 386 m²) ;
- une quote-part indivise de 35 % dans l'ensemble immobilier Front Office à Asnières (23 474 m² de bureaux), louée à 89 % auprès de 7 locataires au moment de son acquisition.

Et, d'autre part, de la cession de 16 actifs pour un total de 23 184 m² avec un taux de vacance moyen de 71 %.

Les deux opérations de valorisation acquises en VEFA en 2014 – l'extension du Vermont à Nanterre sur 1 805 m² livrables en avril 2016 (50 % indivis) et entièrement louée à Veolia et le redéveloppement rue de La Vanne à Montrouge sur 9 323 m² livrables au 2^{ème} trimestre 2017 (66 % indivis) – se poursuivent conformément au calendrier et budget convenus.

2015 aura été marquée par un redressement régulier des indicateurs de l'activité locative à la faveur du renouvellement du patrimoine de la SCPI : avec un stock de locaux vacants en baisse très sensible de 21 200 m² à 103 511 m² (-17 % sur un an), le taux d'occupation physique termine l'année à son plus haut à 84,8 %, en hausse de 2,9 points par rapport à fin 2014.

Les surfaces relouées, hors acquisitions, ont atteint environ 62 700 m² et celles libérées 52 000 m² mais plus de 16 553 m² étaient vendus vides contre 6 028 m² acquis vacants.

La relocation des surfaces vacantes a représenté 30 % des surfaces signées en 2015 alors que 70 % ont concerné le maintien des locataires en place (renégociations et renouvellements de baux).

Les seules locations de surfaces vacantes ayant pris effet en 2015 ont représenté près de 27 400 m².

Les renouvellements et renégociations de baux ont notamment permis de maintenir Bayard Presse dans le Minéralis à Montrouge (quote-part de 24 %) avec la renégociation de son bail pour 7 années fermes à compter du 1^{er} août 2015, Vinci Construction sur 81 % des surfaces du Vectorial à Nanterre (quote-part de 20 %), Orange sur l'Equinoxe à Guyancourt, Alstom Grid et SFR à Massy (quote-part de 15 %) et Jennyfer sur le Forum à Clichy.

Un peu plus de 25 100 m² ont été définitivement restitués par leurs locataires.

D'ores et déjà, 17 500 m² ont été signés pour une prise d'effet en 2016 dont la prorogation du bail de Total sur City Défense (quote-part de 40 %) à Courbevoie et de Pierre Fabre sur la rue Abel Gance (quote-part de 30 %) à Boulogne-Billancourt mais deux actifs importants se libèrent fin mai 2016 : le Marivel et la Cristallerie (quote-part de 25 %) à Sèvres qui vont faire l'objet d'un important programme de rénovation compte tenu de la qualité de l'emplacement.

Sélectinvest 1 clôture l'année avec :

- un volume de souscriptions qui a atteint 19,8 millions d'euros et a permis d'assurer la contrepartie au retrait de 15 136 parts. La société de gestion a maintenu tout au long de l'année un fonds de remboursement qui a permis de rembourser 15 136 parts aux associés contraints par l'urgence et de fluidifier le marché.
- au 31 décembre 2015 une valeur globale de son patrimoine qui s'élève à 1,6 milliard d'euros hors droits en intégrant des nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en légère baisse de 0,21 % ;
- un taux d'occupation financier qui s'établit à 84,7 % sur l'ensemble de l'année, en progression par rapport à 2014 ;
- une distribution de l'exercice qui s'élève à 27 euros en 2015 équivalent à un taux de distribution de 4,25 %.

Les enjeux opérationnels de l'année 2016, dans la continuité de la politique de renouvellement du portefeuille, se concentrent sur deux axes :

La poursuite de la réduction du taux de vacance par :

- l'exécution d'un important plan d'arbitrage portant sur une trentaine d'actifs pour plus de 83 000 m² de locaux vacants aux 2/3 – soit 60 % du stock vacant de la SCPI – et dont près des 3/4 sont d'ores et déjà très avancés pour un montant de l'ordre de 61 millions d'euros ;
- la commercialisation du solde des surfaces rénovées ou neuves du Malesherbes à Levallois, rue du Dôme à Boulogne-Billancourt, le Front Office à Asnières, le Carillon à Nanterre, Equinox à Lyon et Cap Azur à Marseille, principalement.

Et la poursuite d'une politique active d'investissement pour environ 75,7 millions d'euros avec les fonds issus des arbitrages et des lignes de financements encore disponibles. Plusieurs opérations étaient à l'étude en fin d'année :

- en indivision sur un important immeuble à Paris ;
- et dans les grandes villes allemandes, via la SCI LF Offenbach qui détient déjà trois actifs loués, acquis en 2015, d'abord dans un nouveau quartier au sud de Francfort, puis à Munich et enfin à Düsseldorf. L'entrée de la SCPI dans le capital de ladite SCI interviendra à l'occasion des prochaines acquisitions notamment en centre-ville de Berlin et Francfort.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital effectif	386 220 195,00 €
Nombre de parts	2 524 315
Capitalisation	1 602 940 025,00 €
Nombre d'associés	22 524
Valeur de réalisation	562,20 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Valeur ISF pour 2016*	511,00 €
Distribution de l'exercice 2015**	27,00 €

* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

** Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2015 (DVM)***	4,25 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2015****	

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,55 €
7 ans	4,08 €
10 ans	6,50 €

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre (en euros)		
Produits de la SCPI	147 703 420,96	143 032 835,37
dont loyers	97 473 558,40	96 305 678,95
Total des charges	76 792 454,09	73 657 418,33
Résultat	70 910 966,87	69 375 417,04
Dividende	68 343 999,75	72 463 225,64

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre (en euros)		
Capital social	386 220 195,00	388 536 003,00
Total des capitaux propres	1 219 834 441,06	1 231 663 399,83
Immobilisations locatives	1 416 159 953,36	1 397 369 442,28

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations (en euros)		
Bénéfice	70 910 966,87	28,01*
Dividende	68 343 999,75	27,00*
Patrimoine (en euros)		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 621 594 944,34	642,39
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 607 500 010,15	636,81
Valeur comptable	1 219 834 441,06	483,23
Valeur de réalisation	1 419 180 539,82	562,20
Valeur de reconstitution	1 630 518 895,23	645,93

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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

Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 416 159 953,36
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(196 325 512,30)
Valeur comptable	1 219 834 441,06
Valeur comptable ramenée à une part	483,23

Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 607 500 010,15
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(188 319 470,33)
Valeur de réalisation	1 419 180 539,82
Valeur de réalisation ramenée à une part	562,20

Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	1 419 180 539,82
Frais d'acquisition des immeubles	108 667 000,69
Commission de souscription	102 671 354,72
Valeur de reconstitution*	1 630 518 895,23
Valeur de reconstitution ramenée à une part	645,93

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	31 161	1,23 %
Parts annulées ou remboursées	15 136	0,60 %
Parts cédées de gré à gré	292	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	26 962	0,77%
Parts en attente de retrait au 31/12	24 254	0,96 %

En 2015 le volume des souscriptions enregistrées a atteint 19,8 millions d'euros. Ce montant a toutefois été insuffisant pour assurer la fluidité du marché des parts, dont le niveau moyen mensuel des demandes de retrait est resté stable. La mise en place du fonds de remboursement aura permis une légère diminution du nombre de parts en attente (24 254 contre 25 943). Ont été annulées et remboursées 15 136 parts au prix de 511 euros aux associés contraints par l'urgence, impactant de 10 millions d'euros la capitalisation portée à 1 603 millions d'euros.

Évolution du patrimoine

Investissements en direct

En 2015, la SCPI Sélectinvest 1 a réalisé un investissement en direct pour un montant de 40 millions d'euros HT AEM* et un rendement prévisionnel de 6 %.

* AEM : Acte En Main.

Date de signature	Type	QP SCPI	Investissement de la SCPI (€)	Commentaire
6-juil.	BUR	35 %	39 969 070	Front Office, 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE Ensemble immobilier situé dans un nouveau quartier mixte, bénéficiant d'une grande visibilité en bord de Seine et à proximité du RER C (gare des Grésillons) et de la future ligne 15 du métro. Cet actif construit en 2009 développe une surface utile de 23 474 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 2 sous-sols offrant 442 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 89% auprès de 7 locataires pour un loyer annuel de 6,1 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 114,2 millions d'euros AEM et sur la base d'un loyer potentiel de 6,9 millions d'euros, il offre une rentabilité prévisionnelle de 6 %.
Total			39 969 070	

Investissements en France via des SCI

Votre SCPI détient des actifs indirects par l'intermédiaire de parts de SCI.

Cette année votre SCPI a participé à l'augmentation du capital de 2 SCI à hauteur de 5,7 millions d'euros qui ont permis de financer les acquisitions suivantes :

Date de signature	Type	% de détention de la SCI*	Apport en capital de votre SCPI (€)	Commentaire
18-févr.	COM	11 %	1 672 000	Investissement de la SCI LF Multi BBQ : Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs) 13 actifs d'une surface totale de 7 386 m ² à usage de commerce, répartis sur l'ensemble du territoire et situés près de zones commerciales dynamiques. L'ensemble des restaurants bénéficie d'un bail ferme de 12 ans ayant pris effet début 2013 pour un loyer annuel total de 1,9 millions d'euros HT HC. Acquis pour un montant de 29, 9 M€, il offre une rentabilité de 6,42 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
19-févr.	BUR	11 %	3 994 500	Investissement de la SCI LF Prisme : Le Prisme, 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Immeuble situé au pied de la station de métro « Rhin et Danube » (ligne 10), à proximité du Pont de Saint-Cloud. Cet actif entièrement rénové en 2012 développe une surface utile de 10 360 m ² à usage de bureaux en R+7 sur 3 sous-sols offrant 235 emplacements de stationnement. L'actif est loué à 3 locataires pour un loyer annuel de 3,8 millions d'euros HT HC. Acquis pour 71,4 millions d'euros, il offre une rentabilité de 5,35 %. Il a été financé via un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.
Total			5 666 500	

* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2015.

Les investissements déjà réalisés sont donnés à titre d'exemple qui ne constitue pas un engagement quant aux futures acquisitions de la SCPI.



Front Office - 12/14/16 rue Sarah Bernhardt - 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE.



Les cessions de l'exercice 2015

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2014 (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2014 (€)	Prix de cession brut (€)
03/02/15	205 bd Saint-Germain 75007 PARIS	BUR	100	20	20	29/03/88	103 788	0	130 000
23/03/15	Rue Augustin Fresnel 92160 ANTONY	ENT	100	2 596	1 350	20/12/83	1 223 162	1 680 000	1 700 000
31/03/15	Technoparc de l'Aubinière 14 avenue des Jades 44000 NANTES	BUR	100	749	749	27/12/91	624 048	750 000	740 000
13/04/15	98 rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS	BUR	100	67	67	28/03/88	61 249	95 000	135 000
23/04/15	11 rue Tronchet 75008 PARIS	BUR	100	129	129	23/07/04	870 000	750 000	890 000
05/06/15	Parc de la Vatine 4 à 10 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-ST-AIGNAN	BUR	100	297	297	10/10/91	259 648	333 333	285 000
25/06/15	2/10 rue Sainte-Lucie 75015 PARIS	BUR	100	237	237	28/03/84	715 927	1 380 000	1 100 000
26/06/15	Urbaparc Bât. I 2 à 8 bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	MIXTE	100	2 696	2 696	23/08/92	2 659 009	2 900 000	3 300 000
03/07/15	Parc de la Vatine 4 à 10 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-ST-AIGNAN	BUR	100	296	73	10/10/91	259 648	333 333	265 000
07/07/15	17A/17B avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	MIXTE	100	9 508	6 632	20/01/03	8 842 250	8 500 000	8 200 000
22/07/15	Parc de la Vatine 1/3/5 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-ST-AIGNAN	BUR	100	296	-	10/10/91	259 648	333 333	270 000
23/07/15	6 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100	65	-	26/07/07	151 311	135 417	105 000
30/07/15	Parc de la Vatine 1/3/5 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-ST-AIGNAN	BUR	100	869	203	15/06/90	771 456	700 000	710 000
25/09/15	Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	MIXTE	100	1 389	651	10/01/92	1 615 363	1 581 009	1 251 000
16/10/15	44 rue Lamarck 75018 PARIS	BUR	100	1 477	641	15/06/79	3 158 031	5 780 000	6 000 000
17/11/15	20 rue Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	BUR	50	2 444	2 444	30/08/06	5 327 996	3 000 000	3 188 500
Total				23 135	16 189		26 902 534	28 251 425	28 269 500

* Quote-part détenue par la SCPI.

Photos de nos investissements



Portefeuille Buffalo Grill (13 actifs).

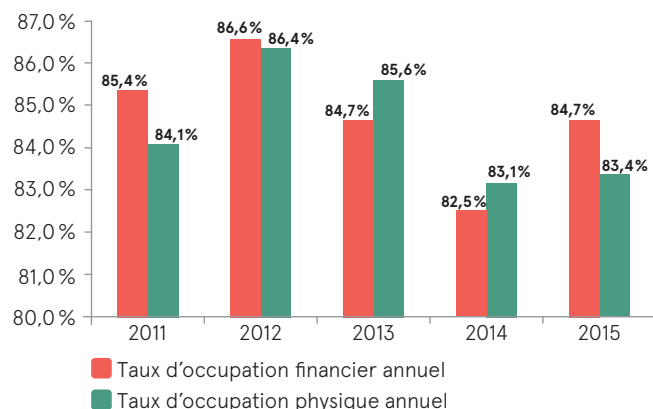


Le Prisme, 148-152 route de la Reine
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens sont calculés soit en fonction des loyers (TOF), soit en fonction des surfaces (TOS) et ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

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

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

Gestion locative

Mouvement locatifs de l'exercice

En 2015, 148 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 88 124 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2015 pour 114 d'entre eux, rétroactivement à 2015 pour 19 dossiers et au-delà de 2015 pour les 15 dossiers restant.

	1T2015	2T2015	3T2015	4T2015	Exercice
Surface relouée	20 691	6 802	21 965	20 540	69 998
Surface libérée	(17 286)	(3 617)	(12 594)	(15 297)	(48 794)
Surface renouvelée	6 599	2 120	7 782	2 234	18 735
Surface acquise vacante	(26)	0	(895)	(5 097)	(6 018)
Surface vendue vacante	2 099	3 495	7 658	3 301	16 553
Solde vacant en fin de période	121 310	118 125	108 754	103 511	103 511

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

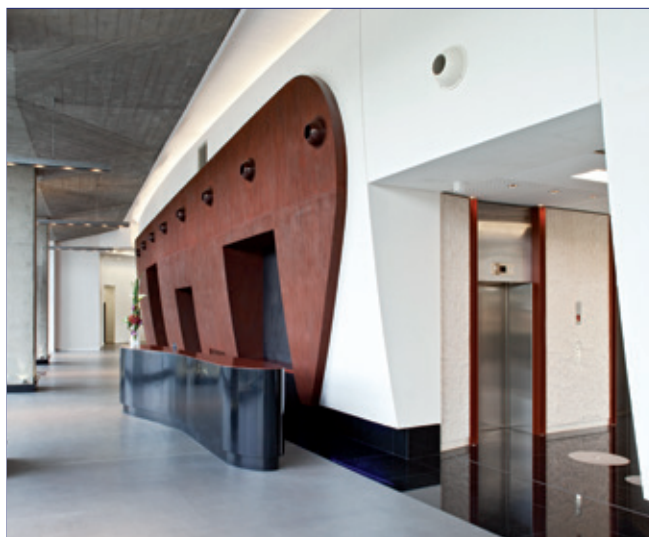
Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble reloué (m ²)	Surface relouée QP (m ²) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	BUR	14 563	7 069	2 474 35 %	11/15	BNP Paribas.
Relocation	Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	5 262	967	967 100 %	01/15	Eau d'Azur.
Relocation	Maillot 2000 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Péreire 75017 PARIS	BUR	2 951	2 109	738 35 %	02/15 12/15	- 542 m ² signés avec Tower Watson (4 ^{ème} et partie du 5 ^{ème}). - 196 m ² Illec.
Relocation	Belles Feuilles 51/53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	1 686	1 686	1 686 100 %	06/15	Herezie.
Relocation	78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	848	848 100 %	06/15	848 m ² ECTI.
Relocation	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	4 917	1 229 25 %	09/15	BPCE.
Relocation	Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	4 665	1 306 28 %	01/16	Medtronic France.

■ Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2015 (suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble reloué (m²)	Surface relouée QP (m²) (%)	Date effet	Locataires
Relocation	Beautreillis 2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 915	2 591	2 591 100 %	06/15 07/15 11/15	Rénové et livré en 06/2015. - 323 m² CIC bail dérogatoire de 3 ans. - 2 049 m² Bestseller Wholesale. - 219 m² Burgo France. Négociation engagée sur la totalité du solde.
Renégociation	Parc Gustave Eiffel 4 avenue Gutemberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	ACT	12 649	12 649	12 649 100 %	10/14	RABOURDIN, signé en 01/2015 avec baisse de la valeur locative (suite LJ du locataire précédent).
Renégociation	45 rue Abel Gance Place Marcel Pagnol 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	6 001	1 800 30 %	10/15	Pierre Fabre.
Renégociation	L'Equinoxe 4/6 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	BUR	7 651	7 651	7 651 100 %	01/16	Orange Avenant de 3 ans.
Renégociation	City Défense 16/40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 451 40 %	06/16	Maintien en place de TOTAL.
Renouvellement	Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 20 %	02/15	VINCI Construction France qui ont résiliés 1 168 m² en avril 2015. Conserve donc 4 195 m².
Renouvellement	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	8 961	1 792 20 %	07/15 10/15 04/15	- 1 165 m² BNP Paribas Personal Finance. - 432 m² ERDF. - 195 m² ERDF.
Renouvellement	Le Minéralis 16/18/20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	15 599	15 599	3 744 24 %	08/15	Bayard Presse.
Renouvellement	Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	4 038	4 038 100 %	10/15	Stock boutique Jennyfer.
Renouvellement	Le Campus 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 742	1 911 15 %	01/15 10/15	- 1 134 m² Alstom Gird. - 777 m² Numéricable.
Renouvellement Extension	5 esplanade Compans Caffarelli Bât. A 31000 TOULOUSE	BUR	4 892	2 488	2 488 100 %	12/14 06/15	Klesia : renouvellement puis extension de 280 m².
Renouvellement Relocation	86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 426	926	926 100 %	06/15	Maintien en place de CRH France sur 251 m² + 3 autres baux signés.
Renouvellement Relocation	Le Malesherbes 102/116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	4 703	941 20 %	07/15 09/15 10/15 11/15	- Sofibel. - ECORAIL. - AGEFI. - VODECLIC.



Ileo - Quai Le Gallo - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT



■ Libérations intervenues au cours de l'année 2015

Les plus significatifs sont :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP (m²) (%)	Date effet	Locataires
Le Vectorial 45/61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20 %	02/15	Maintien en place signé sur les bâtiments V1 et V2. Libération du bât V3 différée au 30/04/2015.
Urbaparc Bât A1 2 à 8 boulevard de la Libération 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	ACT	1 592	1 196	1 196 100 %	03/15	Congé de Gander & White Shipping pour le 14/03/2015. Locaux divisibles. 400 m² reloués effet 06/2015.
Centre Commercial Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94121 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	8 535	1 647	1 235 75 %	03/15	Cession de Darty à Kiabi.
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	BUR	1 106	461	461 100 %	05/15	LEG. Plateaux discontinus qui seront à rénover avant relocation.
Le Cap Horn 1 av. du Cap Horn et de l'Océanie 91940 LES ULIS	ENT	5 033	721	721 100 %	06/15	Delmada.
ZI de la Marinière 22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ACT	5 844	759	759 100 %	09/15	Innova.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	12 741	1 911 15 %	10/15	- 1 134 m² Astom Gird. - 777 m² Numéricable . Renouvellements signés.
Les Conquérants ZA Courtabœuf 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	9 440	1 689	1 689 100 %	10/15	KIP Europe.

■ Vacants

Au 31 décembre 2015, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 103 511 m² (124 715 m² fin 2014) et se répartissent comme suit :

Paris	3 738 m²	soit 3,6 %
Île-de-France	49 926 m²	soit 48,2 %
Régions	49 847 m²	soit 48,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2015 un loyer potentiel de 11 526 231,00 euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2015 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP (m²) (%)	Commentaires
13 avenue Morane Saulnier Blériot et Nieuport 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	7 995	7 995 100 %	Marché de seconde main quasi à l'arrêt. Rénovation chiffrée mais à lancer seulement si sortie locative signée.
Le Nautile 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	10 754	4 195	4 195 100 %	PV signée en février avec Nexity Codic (Co-promotion bureaux logements).
Tour Montparnasse 49 ^{ème} 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 868	1 868	1 868 100 %	Lancement des travaux de rénovation retardé par la nouvelle procédure de validation du plan de retrait Amiante de la Tour.
Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	3 625	3 625	3 625 100 %	Arbitrage en cours. Acquéreur identifié.
Les Conquérants - ZA Courtabœuf 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	9 440	4 074	4 074 100 %	Arbitrage en cours. Acquéreur identifié.
3/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	7 433	3 712	3 712 100 %	Arbitrage validé mais projet de l'acquéreur rejeté par la Mairie. Relance du process de vente.
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	5 288	1 322 25 %	Négociation en cours avec Pôle Emploi pour 475 m² (QP).

● Vacants (suite)

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP (m²) (%)	Commentaires
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	BUR	9 973	9 973	9 973 100 %	Arbitrage en cours.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 557	895 35 %	Marché très concurrentiel.
Cap Azur 67 rue du Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	6 279	1 893	1 136 60 %	Marché locatif toujours difficile. Contacts actuellement en cours.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 22/38 rue Michelet (parking) 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 168 20 %	Suite libération partielle de Vinci fin avril 2015.
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 426	758	758 100 %	Un bail signé sur 223 m² effet 02/2016 et contact en cours pour le solde.

● Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 29 009 m², soit 4,27 % de la surface en exploitation (679 294 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Parc du Belair 25-27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	BUR	1 243	1 243	1 243 100 %	12/15	Solios Environnement.
2-4 boulevard Marmont 110 rue Gustave Eiffel 21000 DIJON	BUR	997	997	997 100 %	12/15	Distribution Casino.
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 654	862	862 100 %	02/16	GFI-BUS. Travaux de rénovation des locaux à l'étude.
14 rue des Anciennes Cristalleries 36-44 avenue de Lugo 94600 CHOISY-LE-ROI	ACT	3 340	1 740	1 740 100 %	02/16	Defrancq. Arbitrage validé.
Le Marivel 5 place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 139	5 120	5 120 100 %	03/16	Pages Jaunes congé reporté au 31/05/2016. Projet de rénovation validé.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 25 %	03/16	Pages Jaunes congé reporté au 31/05/2016. Projet de rénovation validé.
Zone du Pied des Gouttes 1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBELIARD	COM	821	821	821 100 %	03/16	Hygena Cuisines.
Tour Montparnasse 14 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	271	271	271 100 %	05/16	Adecco France.
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	COM	901	901	901 100 %	06/16	Cie Européenne de la Chaussure.
Centre Commercial Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	3 777	1 423	1 423 100 %	06/16	La Halle.

* Quote-part de la SCPI.

Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises pour recouvrer les créances.

Avec l'évolution favorable de certains dossiers, une reprise de la provision a été réalisée pour 830 420,20 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 515 281,28 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 684 861,08 euros.

Au 31 décembre 2015, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 926 166,89 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision, il convient d'évoquer plus particulièrement le dossier opposant la SCPI à Castorama, locataire de l'immeuble à Fresnes, qui avait donné lieu à un jugement du 24 novembre 2014 qui avait débouté le locataire de sa demande en restitution des sommes versées au titre de l'indexation de son loyer.

Cette décision définitive a permis la reprise de la provision pour risque au cours de l'exercice pour un montant de 450 000 euros.

De même, dans le cadre de la procédure judiciaire en fixation du loyer renouvelé de Castorama, la cour d'appel de Paris a dans un arrêt du 4 février 2015 fixé le loyer à la hausse, de sorte que la société Castorama a dû régler au cours de l'exercice la somme de 3 366 000 euros au titre du rattrapage de loyer, cette décision étant définitive.

S'agissant du locataire de l'immeuble 45 rue Bonaparte à Paris, la société Seize, ce dernier, ayant vu sa demande de fixation à la baisse du loyer de son bail renouvelé au 1^{er} septembre 2005 définitivement rejetée par la cour d'appel de Paris, a initié le 28 janvier 2013 une nouvelle procédure en révision de son loyer.

Le loyer actuel annuel étant de 140 000 euros, une provision pour risque de 96 111 euros a été constituée dans l'attente d'une décision.

Par un jugement du 4 mai 2015, le loyer a été fixé à une valeur locative de 105 000 euros, le locataire ayant demandé la révision de son loyer à un montant annuel principal de 80 000 euros.

Cette décision définitive a permis de procéder à la reprise à 100 % de la provision pour risque.

Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2015

	En euros
Travaux réalisés	18 916 510,55
Provisions pour travaux au 31 décembre	8 006 041,97

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
69003 LYON	129 rue Servient	Travaux de désamiantage	568 634,69
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	86/90 rue du Dôme	Rénovation de plateaux de bureaux	564 544,89
33700 MERIGNAC	Avenue J. F. Kennedy	Rénovation des façades et des stores extérieurs (1 ^{ère} tranche)	403 465,03
75015 PARIS	Tour Montparnasse 49 ^{ème} étage	Travaux électrique, aménagement sanitaires public, canalisation, mise en conformité...	268 123,71

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
69003 LYON	129 rue Servient	Remise en état locatif sur lots vacants	687 730,66
69008 LYON	62/64 cours Albert Thomas	Rénovation des plateaux des locataires SUPPLAY et POLE EMPLOI	611 298,71
75016 PARIS	51/53 rue des Belles Feuilles	Rénovation qualitative de l'hôtel particulier	388 954,73
33600 PESSAC	Parc d'Activités du Haut-Lévêque	Participation du bailleur aux travaux du preneur. Aménagement des locaux	358 500,00
75017 PARIS	251 boulevard Péreire	Rénovation complète du 4 ^{ème} et 5 ^{ème} étage	290 220,21

Travaux de restructuration

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
75004 PARIS	23 rue Beautreillis	Restructuration	2 391 371,42
92310 SEVRES	Le Marivel	Restructuration	37 608,80
92310 SEVRES	7 avenue de la Cristallerie	Restructuration	26 687,80
75017 PARIS	73/75 rue de la Condamine	Restructuration	13 829,75
75015 PARIS	Tour Montparnasse 49 ^{ème} étage	Restructuration	9 876,00

L'Investissement Socialement Responsable (ISR) à la Française

Depuis 2012 et la création de son premier OPCI ISR, La Française REM a généralisé sa méthode d'évaluation à l'ensemble de son patrimoine existant et aux actifs à l'acquisition. Cette orientation est fondée sur la conviction que la prise en compte de facteurs sociaux et environnementaux, d'éthique et de gouvernance assure la performance financière des sommes investies à moyen et long terme.

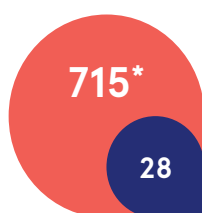
Près de 80 critères sont ainsi pris en compte dans l'évaluation environnementale et sociale de chaque actif à travers l'utilisation d'une grille d'analyse développée en interne.

Cette approche innovante est pour le groupe une réponse adaptée à une demande de plus en plus qualitative en matière de confort et de bien-être pour les utilisateurs.

Parallèlement, les nombreuses réglementations en cours et à venir telles que la mise en place d'annexes environnementales, l'obligation de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ou l'obligation pour les grandes entreprises de réaliser des audits énergétiques* obligent le propriétaire à mettre en place des procédures d'audit et de suivi de la performance environnementale.

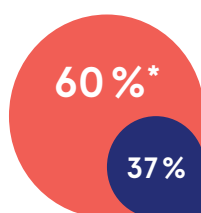
Évolution du marché et renforcement réglementaire créent les conditions d'une approche plus systémique des actifs reposant sur le contrôle (ou l'évaluation) et l'optimisation de la performance.

*Loi DDADUE du 16 juillet 2013 (loi portant Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne dans le domaine du développement durable) impose la réalisation d'un audit énergétique aux grandes entreprises avant le 5 décembre 2015, à renouveler tous les 4 ans.



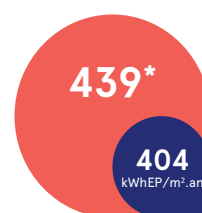
Annexes environnementales

* Nombre de baux actifs.



Indice ISR

* Éligibilité à l'ISR.



Performance énergétique

* Baromètre OID 2015.



L'observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. La Française REM en assure la Présidence. En 2015, la base de données de référence ayant servi au calcul du baromètre était composée de 5 400 actifs totalisant une surface de 23 millions de m² (1 050 immeubles de bureaux totalisant près de 5 millions de m²).

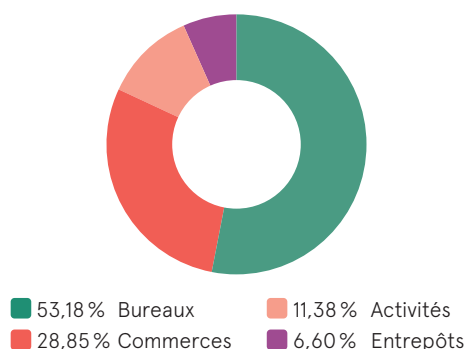
Expertises et répartition du patrimoine

Au 31 décembre 2015 la valeur globale de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève à 1 621 594 944,34 euros hors droits en intégrant les nouveaux investissements, réalisés au cours de l'exercice. À périmètre constant, la valorisation est en baisse de 0,21%.

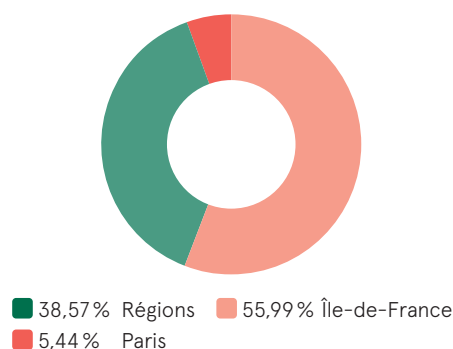
Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

Au 31 décembre 2015, la surface en exploitation de Sélectinvest 1 est de 679 294 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Total (euros)	Total (%)
Paris	162 840 451,08	70 490 000,00			233 330 451,08	14,39 %
Île-de-France	752 522 930,36	129 903 800,00	80 530 000,00	17 366 774,69	980 323 505,05	60,45 %
Régions	243 200 059,43	159 700 928,78	2 270 000,00	2 770 000,00	407 940 988,21	25,16 %
Étranger						
TOTAL (euros)	1 158 563 440,87	360 094 728,78	82 800 000,00	20 136 774,69	1 621 594 944,34	
Total 2014	1 142 367 364,74	350 541 528,78	90 440 000,00	22 258 000,00	1 605 606 893,52	
TOTAL (%)	71,45 %	22,21 %	5,11 %	1,24 %		100,00 %

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

Situation d'endettement

Le recours à l'endettement bancaire ou l'effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI. Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et des engagements au 31 décembre 2015 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2015

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2015		1 607,50
Capitalisation au 31 décembre 2014		1 612,55
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	241,88
Dettes et engagements sur capitalisation au 31 décembre 2014	9,74 %	157,09
Dont emprunts et découverts bancaires	7,52 %	121,21
Dont opération immobilières en VEFA	2,23 %	35,88

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 108 %.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :
 - Modification du délai de jouissance : il a été décidé de fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles émises à compter du 1^{er} mai 2015, au premier jour du mois qui suit le mois de la souscription.

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2016.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature .

Personnes physiques

Paul-Louis BOUSQUET – 73 ans

Détenant : 66 parts.

Demeurant : 35 rue Brancas – 92310 SÈVRES.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur retraité, ancien responsable de directions informatiques de groupes industriels et financiers.

Membre sortant.

Yvon BOUILLAC – 69 ans

Détenant : 14 parts.

Demeurant : 26 route des Crêtes – 19130 ST-CYR-LA-ROCHE.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien chef de centre fiscal régional.

Robert BRUNIER – 73 ans

Détenant : 43 parts.

Demeurant : 22 rue de Tocqueville – 75017 PARIS.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : expert en estimation immobilière.

François GOUBARD – 65 ans

Détenant : 120 parts.

Demeurant : 129 boulevard Raspail – 75006 PARIS.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : consultant indépendant en stratégie et ingénierie financière, associé dirigeant d'un cabinet de conseil en gestion de patrimoine – membre de l'ANACOFI.

Président du conseil de surveillance sortant.

Paul FREIERMUTH – 71 ans

Détenant : 60 parts.

Demeurant : 5 rue Mallet-Stevens – 75016 PARIS.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : administrateur de société – auditeur interne. Membre sortant.

Jean-François GARETON – 77 ans

Détenant : 1 part.

Demeurant : 51 rue de la Citadelle – 91210 DRAVEIL .

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.

Bertrand de GELOES – 69 ans

Détenant : 15 parts.

Demeurant : 4 allée Prad Bihan – 56000 VANNES.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise.

Pierre HEBRARD – 54 ans

Détenant : 19 parts.

Demeurant : 11 rue Irène et Joliot Curie – 93100 MONTREUIL.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : chercheur en histoire.

Membre sortant.

Michel HOUDEBINE – 69 ans

Détenant : 252 parts.

Demeurant : 14 rue du Presbytère – 56920 NOYAL-PONTIVY.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : administrateur de société – propriétaire foncier et immobilier.

Alain INGREMEAU – 61 ans

Détenant : 447 parts.

Demeurant : 9 rue Hartley-Wintney – 86310 SAINT-SAVIN.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : vétérinaire libéral en secteur rural.

Jean-Paul LAUQUE – 49 ans

Détenant : 50 parts.

Demeurant : 1 avenue du Maine – 93220 GAGNY.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur en équipements hospitaliers.

Membre sortant.

Jacques-André LESNARD – 69 ans

Détenant : 27 parts.

Demeurant : Résidence Beauharnais – 11 rue Pasteur

92500 RUEIL-MALMAISON.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : haut fonctionnaire à la retraite.

Jean-Michel MARGUERITTE – 63 ans

Détenant : 23 parts.

Demeurant : 2 rue Rigaud – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : directeur des services financiers de Saint-Gobain.

Didier MONDIN – 64 ans

Détenant : 78 parts.

Demeurant : 11 rue Boucheyre – 63830 NOHANENT.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur et consultant en informatique.

Jacques Philippe MORILLON – 51 ans

Détenant : 110 parts.

Demeurant : 4 allée du Bearn – 91300 MASSY.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ingénieur industriel – investisseur privé.

Alain POUCH – 65 ans

Détenant : 141 parts.

Demeurant : 10 rue Arago – 82000 MONTAUBAN.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : pharmacien.

Jean-Jacques RABET – 78 ans

Détenant : 700 parts.

Demeurant : 14 rue Mouton Duvernet – 75014 PARIS.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : ancien dirigeant de société financière.

Membre sortant.

François RINCHEVAL – 50 ans

Détenant : 146 parts

Demeurant : 2 rue Georges Fessard – 28000 CHARTRES

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.

Damien VANHOUTTE – 66 ans

Détenant : 79 parts.

Demeurant : 12 rue Charles Seydoux – 59360 LE CATEAU .

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : dirigeant de société de conseil et gestion de patrimoine.

Secrétaire du conseil de surveillance sortant.

Patrice WEISZER – 66 ans

Détenant : 30 parts.

Demeurant : 42 rue Louis Ulbach – 92400 COURBEVOIE.

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : cadre bancaire à la retraite.

Personne morale**AGORA PATRIMOINE**

Détenant 3 parts.

Siège social : 106 rue de Richelieu – 75002 PARIS.

Numéro d'immatriculation au RCS : 409 526 043 RCS Paris.

Représentant légal : Alain Schmitt.

Activité : cabinet de gestion de patrimoine.

Membre sortant.

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD VIE

Détenant 591 066 parts.

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 PARIS.

Numéro d'immatriculation au RCS : 412 257 420 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.

SCI PERENNITE PIERRE

Détenant 92 190 parts.

Siège social : 9 boulevard Gouvion Saint-Cyr – 75017 PARIS.

Numéro d'immatriculation au RCS : 402 876 023 RCS Paris.

Représentant légal : Tristan Guerlain.

Activité : compagnie d'assurances.

Membre sortant.



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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 la SCPI Sélectinvest 1, bénéficie 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.

ACCÈS À L'INFORMATION

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.

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 comporte un risque de perte en capital et 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.

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.

● 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 :

- identification des risques ;
- 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

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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, 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.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2011	365 178 105,00	83 855 560,00	2 386 785	20 286	7 835 385,78	635,00
2012	382 355 721,00	71 292 720,00	2 499 057	21 511	5 837 675,54	635,00
2013	388 536 003,00	25 650 190,00	2 539 451	22 052	3 374 551,01	635,00
2014	388 536 003,00		2 539 451	22 403	1 044 654,83	635,00
2015	386 220 195,00	(9 611 360,00)	2 524 315	22 524	1 236 701,91	635,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	31,80	31,80	30,00	28,56	27,00
dont distribution de report à nouveau	1,57 %	6,35 %	3,70 %		
dont distribution de réserves de plus-values	11,13 %	1,70 %		4,83 %	
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	5,01 %	5,01 %	4,72 %	4,50 %	4,25 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	3,99	1,93	0,78	0,95	1,97

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

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

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction*	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2011	65 371	2,90 %	1 mois		14 623,52
2012	35 719	1,49 %	1 mois		27 904,39
2013	44 137	1,76 %	1 mois		25 787,23
2014	26 322	1,04 %	+ de 3 mois	25 943	21 525,63
2015	31 161	1,23 %	+ de 5 mois	24 254	24 991,80

(1) Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	38,39	96,87	39,98	97,79	40,02	98,78	37,96	97,26	38,95	97,26
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,30	0,76	0,45	1,10			0,25	0,64	0,62	1,55
Produits divers	0,94	2,37	0,45	2,37	0,49	1,22	0,82	2,10	0,48	1,20
TOTAL DES REVENUS	39,63	100,00	40,89	100,00	40,51	100,00	39,03	100,00	40,05	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,38	8,53	3,51	8,59	3,46	8,54	3,32	8,51	3,33	8,32
Autres frais de gestion*	0,68	1,72	0,64	1,55	0,58	1,42	0,54	1,39	0,99	2,48
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,23	0,58	0,26	0,63	0,28	0,70	0,30	0,76	0,15	0,38
Charges immobilières non récupérées	4,84	12,21	4,05	9,90	3,86	9,53	4,24	10,87	4,16	10,39
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,13	23,04	8,45	20,67	8,18	20,18	8,40	21,52	8,64	21,58
Amortissements nets										
- patrimoine	(1,03)	(2,60)								
- autres (charges à étaler)	1,90	4,79	1,11	2,70	1,06	2,61	1,05	2,70	1,32	3,29
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,93	4,87	1,82	4,45	1,87	4,61	2,16	5,55	1,98	4,95
- dotation nette aux autres provisions**	(0,07)	(0,18)	0,27	0,66	0,52	1,28	0,07	0,17	0,09	0,24
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,73	6,89	3,19	7,81	3,44	8,50	3,28	8,42	3,39	8,47
TOTAL DES CHARGES	11,86	29,93	11,65	28,48	11,62	28,68	11,68	29,94	12,03	30,05
RÉSULTAT	27,77	70,07	29,24	71,52	28,89	71,32	27,34	70,06	28,01	69,95
Variation du report à nouveau	(4,03)	(10,17)	(2,02)	(4,94)	(1,11)	(2,74)	0,16	0,41	1,01	2,53
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	31,80	80,25	31,80	77,78	30,00	74,06	28,56	73,18	27,00	67,42
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	31,73	80,07	31,11	76,09	29,98	74,01	28,56	73,18	26,93	67,25

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2014*	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	1 352 082 716,64	(9 611 360,00)	1 342 471 356,64
Cessions d'immeubles	323 356 331,73	26 386 530,77	349 742 862,50
Plus et moins-values sur cessions	(2 766 902,00)	(793 003,55)	(3 559 905,55)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(3 213 483,57)	(490 885,84)	(3 704 369,41)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(118 981 064,88)	(4 776 830,47)	(123 757 895,35)
Achats d'immeubles	(1 699 710 999,57)	(40 392 716,16)	(1 740 103 715,73)
Achats de parts de sociétés immobilières	(9 419 384,00)	(5 158 366,00)	(14 577 750,00)
Écart sur remboursements de parts	2 115 777,18	1 276 153,97	3 391 931,15
SOMMES RESTANT À INVESTIR	(156 511 854,76)	(33 560 477,28)	(190 072 332,04)

* Depuis l'origine de la société

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2015 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	110 119 803
Autres charges déductibles	33 481 254
Intérêts d'emprunts	1 993 697
Revenu net	74 644 852
Soit par part pleine jouissance	29,49
Revenu Financier	
Revenu	456 051
Soit par part pleine jouissance	0,18
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,11

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	71 688 182,88
Réintégration	3 049 289,58
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(3 834 568,21)
Résultat fiscal	70 902 904,25
* Plus ou moins-values comptables comprises	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	71 688 182,88
Réintégration	3 049 289,58
Déduction	
Résultat fiscal	74 737 472,46
* Plus ou moins-values comptables comprises	

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2015, des 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 (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2015								
Fournisseurs		761 847,12						761 847,12 *
Fournisseurs d'immobilisations							42 472 404,36	42 472 404,36 **
TOTAL À PAYER		761 847,12					42 472 404,36	43 234 251,48
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs		912 744,04						912 744,04
Fournisseurs d'immobilisations							65 286 175,36	65 286 175,36
TOTAL À PAYER		912 744,04					65 286 175,36	66 198 919,40

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

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



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



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes diverses modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Certaines de ces modifications sont motivées par des clarifications et par des précisions et n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI⁽²⁾. D'autres modifications ont trait au développement et à la stratégie de votre SCPI⁽¹⁾.

1 - MODIFICATIONS AYANT TRAIT AU DÉVELOPPEMENT ET À LA STRATÉGIE DE VOTRE SCPI

1.1 Modification de la politique d'investissement de la note d'information

Partant du constat d'une baisse des rendements des actifs de bureaux « classiques », il vous est proposé d'élargir la politique d'investissement à des actifs immobiliers alternatifs dans la limite de 15 %. Cette politique de diversification des investissements vise, dans un contexte de baisse généralisée des taux de rendement des investissements immobiliers, à se doter de moyens visant à rechercher des typologies alternatives de locaux commerciaux qui offrent des rendements stables et performants. L'investissement dans ces actifs immobiliers alternatifs (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) permettra de constituer une poche de diversification, répondant à un objectif de meilleure mutualisation des secteurs immobiliers et des locataires mais aussi de recherche de meilleurs rendements.

Nouvelle rédaction de Politique d'investissement :

« 2. Politique d'investissement immobilier de la SCPI

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Sélectinvest 1 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements

de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 juin 2016 ;

- d'actifs situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 juin 2014.

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

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

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

2 - MODIFICATIONS STATUTAIRES MOTIVÉES ESSENTIELLEMENT PAR DES PRÉCISIONS ET DES CLARIFICATIONS

Objet	Objectif recherché	Modification proposée
Article VIII Valeur de retrait	Préciser, comme indiqué dans la note d'information, la rédaction relative aux modalités de retrait des associés en cas de dotation d'un fonds de remboursement.	Nouvelle rédaction du 2 ^{ème} alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Retrait » de l'article VIII : « Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois et sous réserve de la dotation du Fonds de Remboursement , le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers. »

Article XIII Distribution applicable aux parts démembrées	Clarifier dans les statuts les modalités de distribution en cas de démembrement de propriété des parts et préciser que les dividendes, qu'elle qu'en soit la nature, sont versés à l'usufruitier (à charge pour ce dernier d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire).	Insertion d'un dernier paragraphe à l'article XIII : « 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. »
Article XIV Transmission des parts – nantissement	Constatant l'incompatibilité des évolutions récentes de la réglementation américaine applicable aux porteurs de parts de SCPI, et par conséquent l'impossibilité de proposer les parts aux US Person, il est préférable de préciser que les parts ne pourront être vendues aux Etats-Unis d'Amérique ou à des ressortissants des Etats-Unis d'Amérique.	Nouveau titre de l'article XIV intitulé « <i>Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique</i> » au lieu de « <i>Transmission des parts – Nantissement</i> ». Insertion d'un paragraphe 4 : « 4. Absence d'enregistrement des parts dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l' "Act de 1933"), ou en vertu de quelque loi applicable dans un Etat des Etats-Unis d'Amérique. Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des Etats-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC"). La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »
Article XVI Garanties	Rappeler la définition de l'article L.214-102 du Code monétaire et financier et supprimer les références au texte.	Nouvelle rédaction de l'avant dernier paragraphe de l'article XVI : « En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L214-102 du Code monétaire et financier nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. »
Article XX Désignation des membres du Conseil de surveillance	Préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance en cas de démission ou de décès d'un membre pendant l'exercice de ses fonctions.	Nouvelle rédaction du paragraphe 1 de l'article XX : « 1 Nomination <i>Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</i> <i>Le Conseil de Surveillance en fonction est composé de sept membres au moins pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de XXX, et de douze membres au maximum.</i> <i>Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.</i> En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'a pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur. <i>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.</i> <i>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.»</i>

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

La société de gestion.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné le marché des parts, la situation du patrimoine et la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution. Nous sommes donc en mesure de faire les remarques et observations qui suivent.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés de l'exercice, s'élevant à 19 787 235 euros et représentant les souscriptions de 31 161 parts, ont servi à compenser des demandes de retrait.

Compte tenu de cette situation, le capital effectif a légèrement diminué pour se fixer à 386 220 195 euros, et, au 31 décembre 2015, notre SCPI comptait 24 254 parts en attente de retrait, soit 1% du nombre total de parts. Pour rappel, concernant ces parts en attente, la société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé de doter le fonds de remboursement, en janvier 2015, d'un montant de 9 000 000 euros provenant du produit des arbitrages. Le prix de retrait sur le fond de remboursement a été fixé, avec notre assentiment, à 511 euros, soit à la valeur de réalisation diminuée de la décote maximale autorisée de 10%.

PATRIMOINE

Lors de chacune de nos réunions, la société de gestion nous a présenté les cessions réalisées et en projets, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 16 arbitrages intervenus, qui ont permis à la SCPI, pour un montant global de 28 269 500 euros, de se séparer de 16 189 m² de locaux vacants.

Nous avons également pris connaissance des acquisitions signées en 2015, lesquelles acquisitions représentent un investissement total acte en main de 51 116 568 euros dont 39 969 070 euros réalisés en direct et 11 147 498 euros effectué via des SCI.

Deux investissements ont notamment été signés en 2015 par le biais de SCI spécifiquement constituées à cet effet, et portant sur des actifs situés à Boulogne Billancourt (Le Prisme) et un portefeuille de restaurants « Buffalo Grill » répartis en France. Avec une participation de 11% dans ces SCI et un financement par emprunt à hauteur de 50%, la SCPI Sélectinvest 1 a acquis des titres de participation pour un montant de 5 666 500 euros.

L'activité a été très soutenue sur le plan locatif avec notamment l'extension de BNP Paribas sur la totalité des bureaux du Step Up à Pantin, livré fin octobre. En dépit des libérations, renégociations et mesures d'accompagnement consenties en vue de favoriser les relocations, le taux d'occupation financier, a progressé par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 84,7%. Objectif important pour notre SCPI, l'amélioration de sa situation locative demeure au centre des préoccupations de votre Conseil, qui, cette année encore, a insisté sur la nécessité d'intensifier, si besoin, tous les moyens pouvant permettre de favoriser cette amélioration.

À cet égard, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie concernant le patrimoine en 2016, dont, notamment, la poursuite du plan d'arbitrage visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, et l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire. Votre Conseil adhère à cette politique, qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution des attentes des locataires. Néanmoins, il restera attentif à la pertinence des arbitrages et des investissements et aux actions qui seront mises en place en vue d'atteindre les objectifs fixés.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, au 31 décembre 2015, de 1 607 500 010,15 euros, dont 14 221 265,81 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en retrait de 0,21% par rapport à l'exercice précédent.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2016 a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les produits de l'activité immobilière s'établissent à 130 415 479,63 euros, enregistrent une légère baisse de 0,01%. Le résultat de l'exercice ressort à 70 910 966,87 euros, en augmentation de 2,16% par rapport au 31 décembre 2014. Ramené à une part, ce résultat correspond à 28,01 euros contre 27,34 euros pour l'exercice précédent. Il a été distribué aux associés un dividende de 27,00 euros.

Reflétant les pressions du marché locatif, le budget 2016 aboutit à un résultat comptable par part de 26,08 euros. Il est prévu de conserver le niveau de distribution à 27,00 euros.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à l'élargissement de la politique d'investissement de la SCPI et à quelques précisions portant sur la rédaction de certains articles des statuts (précisions liées à la valeur de retrait, aux distributions pour les parts démembrées, modalités de comptabilisation de la commission de souscription, non commercialisation des parts aux « US persons », précisions relatives aux modalités d'octroi des garanties, modalités de cooptation des membres du conseil de surveillance...).

Élargissement de la politique d'investissement

La société de gestion vous propose de diversifier le patrimoine grâce à l'allocation d'une poche d'actifs alternatifs à ceux de bureaux et de commerces représentant jusqu'à 15 % du patrimoine et d'autoriser une extension de la politique d'investissement à ces nouveaux actifs. Votre conseil de surveillance est favorable à cette proposition qui lui semble correspondre à la nécessité de diversification immobilière et de recherche de rendements performants dans un contexte généralisé de baisse des taux à l'investissement et pour répondre à l'évolution de la demande des entreprises locataires.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 4 mars 2016 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions dans leur ensemble.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Plusieurs membres du conseil actuel sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2015 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 386 220 195,00 euros et un bénéfice net de 70 910 966,87 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 70 910 966,87 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 2 401 202,75 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 73 312 169,62 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 68 343 999,75 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 4 968 169,87 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
1 219 834 441,06 euros, soit 483,23 euros par part ;
- valeur de réalisation :
1 419 180 539,82 euros, soit 562,20 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
1 630 518 895,23 euros, soit 645,93 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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 ;
- la société de gestion à affecter, à cette fin au « Fonds de remboursement » pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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 », sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas, cette distribution partielle s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25 % du dividende de l'exercice.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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 2016.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2015 à 332 840,00 euros, soit 0,26 euro par part.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, prenant acte que les mandats des membres du conseil de surveillance suivants (soit l'ensemble du conseil), arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- Damien VANHOUTTE ;
- A.C.M.N. VIE ;
- Agora Patrimoine ;
- Paul-Louis BOUSQUET ;
- CARDIF Assurances Vie ;
- Anne-Marie DABLIN D'AUSSONNE ;
- Financière Étoile ;
- Paul FREIERMUTH ;
- Jean-François GARETON ;
- François GOUBARD ;
- Pierre HEBRARD ;
- Jean-Paul LAUQUE ;
- Bertrand PAILLAT ;
- Dominique PONTABRY ;
- Jean-Jacques RABET ;
- François RINCHEVAL ;
- SCI Pérennité Pierre ;
- UNOFI Patrimoine.

et décide que sont élus en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de 2018, les 7 associés candidats au moins ou les 12 associés candidats au plus, parmi la liste ci-dessous ayant recueilli le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	ÉLU / NON ÉLU	NOMBRE DE VOIX
Personnes physiques		
Paul-Louis BOUSQUET		
Yvon BOUILLAC		
Robert BRUNIER		
François GOUBARD		
Paul FREIERMUTH		
Jean-François GARETON		
Bertrand de GELOES		
Pierre HEBRARD		
Michel HOUDEBINE		
Alain INGREMEAU		
Jean-Paul LAUQUE		
Jacques-André LESNARD		
Jean-Michel MARGUERITTE		
Didier MONDIN		
Jacques Philippe MORILLON		
Alain POUCH		
Jean-Jacques RABET		
François RINCHEVAL		
Damien VANHOUTTE		
Patrice WEISZER		
Personnes morales		
AGORA PATRIMOINE		
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL NORD VIE		
SCI PERENNITE PIERRE		

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectué au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

DIXIÈME RÉOLUTION

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle – Modification corrélative de la note d'information

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, autorise la modification de la politique d'investissement afin d'élargir la politique d'investissement, à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« 2. Politique d'investissement immobilier

Conformément à ses objectifs d'origine la SCPI Sélectinvest 1 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- principalement constitué de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, de locaux d'activités ou d'entrepôts, et*
- dans la limite de 15 % des actifs immobiliers de la SCPI, d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc. dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial). Cet élargissement de la politique d'investissement a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 22 juin 2016 ;*
- d'actifs situés en France et accessoirement dans des Etats de l'Union Européenne. Il est rappelé que cet élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux Etats de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 juin 2014.*

Les acquisitions portent sur des immeubles existants ou en l'état futur d'achèvement, ou des droits réels immobiliers, détenus de façon directe ou indirecte.

Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision relative à la valeur de retrait – Modification corrélative de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser la rédaction de la valeur de retrait applicable en l'absence de souscription

et de modifier corrélativement le deuxième alinéa du sous-paragraphe 3 du paragraphe intitulé « Prix de retrait » de l'article VIII des statuts comme suit :

3. Prix de retrait

Ancienne version :

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

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

Nouvelle version :

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision relative aux distributions pour les parts démembrées – Modification corrélative de l'article XIII des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts les modalités de distributions applicables aux parts dont la propriété est démembrée et d'ajouter à la fin de l'article XIII des statuts « Droits des parts » le paragraphe rédigé comme suit :

« Article XIII. Droit des parts

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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉOLUTION

Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique – Modification corrélative de l'article XIV des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts l'absence d'enregistrement des parts de la SCPI dans un État des États-Unis d'Amérique et, corrélativement de modifier le titre de l'article XIV des statuts anciennement intitulé « Transmission des parts – Nantissement », ainsi que d'ajouter un paragraphe 4. audit article **XIV** des statuts comme suit :

« Article XIV : Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

[...]

4. Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique

Les parts de la SCPI n'ont pas été ni ne seront enregistrées en vertu du U.S Securities Act de 1933 (l'« Act de 1933 »), ou en vertu de quelque loi applicable dans un État des États-Unis d'Amérique.

Par conséquent, les parts ne pourront pas être directement ni indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique ("U.S Person" tel que ce terme est défini dans la note d'information, par la réglementation américaine "Regulation S" dans le cadre de l'Act de 1933 adoptée par l'autorité américaine de régulation des marchés ("Securities and Exchange Commission") ou "SEC").

La société de gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "U.S. Person", ou (ii) au transfert des parts à une "U.S. Person". »

Le reste de l'article demeure inchangé.

CINQUIÈME RÉOLUTION

Précision relative à la possibilité d'octroyer des garanties – Modification corrélative de l'article XVI des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser aux statuts la possibilité d'octroyer des garanties et de modifier corrélativement l'avant dernier alinéa de l'article XVI des statuts comme suit :

Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

Ancienne rédaction :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Les Statuts seront modifiés en conséquence. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties conformément à l'article L.214-102 du Code monétaire et financier. [...] »

Nouvelle rédaction :

« [...] En outre, la Société de Gestion peut consentir au nom et pour le compte de la Société des avances en comptes-courant aux sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier dont elle détient directement ou indirectement au moins 5 % du capital social. Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité et de celle de ses filiales, notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts. [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉOLUTION

Précision sur les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance

– Modification corrélative de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires : après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le dernier alinéa du paragraphe 1. nomination de l'article XX des statuts comme suit :

Article XX : Conseil de Surveillance

1. Nomination

Ancienne rédaction :

« [...] 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 :

« [...] 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 et de douze membres au plus.

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

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur 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. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 416 159 953,36	1 607 500 010,15	1 397 369 442,28	1 598 298 933,35
Terrains et constructions	1 322 428 429,43	1 522 918 744,21	1 285 389 586,79	1 494 628 193,52
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	67 932 423,80	70 360 000,13	90 965 081,05	94 845 000,00
Autres immobilisations locatives	11 221 350,13		11 595 390,44	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	14 577 750,00	14 221 265,81	9 419 384,00	8 825 739,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(8 452 568,39)	(446 526,42)	(10 121 175,37)	(891 637,63)
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(8 006 041,97)		(9 229 537,74)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(446 526,42)	(446 526,42)	(891 637,63)	(891 637,63)
TOTAL I	1 407 707 384,97	1 607 053 483,73	1 387 248 266,91	1 597 407 295,72
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	448 997,79	448 997,79	406 641,40	406 641,40
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	448 997,79	448 997,79	406 641,40	406 641,40
Créances	27 486 623,05	27 486 623,05	40 167 386,59	40 167 386,59
Locataires et comptes rattachés	14 143 051,76	14 143 051,76	13 470 930,47	13 470 930,47
Provisions pour dépréciation des créances	(6 926 166,89)	(6 926 166,89)	(6 241 305,81)	(6 241 305,81)
Créances fiscales et sociales	9 448 088,48	9 448 088,48	17 939 353,99	17 939 353,99
Fournisseurs et comptes rattachés	2 637 834,28	2 637 834,28	8 315 250,63	8 315 250,63
Autres créances	8 183 815,42	8 183 815,42	6 683 157,31	6 683 157,31
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	4 157 502,49	4 157 502,49	351 042,53	351 042,53
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	1 265 236,00	1 265 236,00		
Autres disponibilités	2 892 266,49	2 892 266,49	351 042,53	351 042,53
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(220 218 823,24)	(220 218 823,24)	(196 755 593,78)	(196 755 593,78)
Dettes financières	(127 849 183,52)	(127 849 183,52)	(76 544 151,83)	(76 544 151,83)
Dettes d'exploitation	(17 070 398,59)	(17 070 398,59)	(16 034 674,09)	(16 034 674,09)
Dettes diverses	(75 299 241,13)	(75 299 241,13)	(104 176 767,86)	(104 176 767,86)
TOTAL III	(188 125 699,91)	(188 125 699,91)	(155 830 523,26)	(155 830 523,26)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	252 756,00	252 756,00	258 586,99	258 586,99
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			(12 930,81)	(12 930,81)
TOTAL IV	252 756,00	252 756,00	245 656,18	245 656,18
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	1 219 834 441,06		1 231 663 399,83	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		1 419 180 539,82		1 441 822 428,64

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
Capital	388 536 003,00		(2 315 808,00)	386 220 195,00
Capital souscrit	388 536 003,00		(2 315 808,00)	386 220 195,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	575 056 321,09		(10 796 228,50)	564 260 092,59
Prime d'émission	690 567 838,11		(7 295 552,00)	683 272 286,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(117 627 294,20)		(4 776 830,47)	(122 404 124,67)
Écarts sur remboursements de parts	2 115 777,18		1 276 153,97	3 391 931,15
Prime de fusion	271 625 104,85			271 625 104,85
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	(3 213 483,57)		(490 885,84)	(3 704 369,41)
Écart de réévaluation	(3 213 483,57)		(490 885,84)	(3 704 369,41)
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	(2 766 902,00)		(793 003,55)	(3 559 905,55)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Fonds de réinvestissement	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	1 984 568,97	416 633,78		2 401 202,75
Résultat de l'exercice	416 633,78	(416 633,78)	2 566 967,12	2 566 967,12
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	69 375 417,04	(69 375 417,04)	70 910 966,87	70 910 966,87
Acomptes sur distribution	(68 958 783,26)	68 958 783,26	(68 260 466,78)	(68 260 466,78)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte			(83 532,97)	(83 532,97)
TOTAL GÉNÉRAL	1 231 663 399,83		(11 828 958,77)	1 219 834 441,06

(1) Correspond à la colonne "Valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	49 218 071,88	51 832 308,39
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 378 437,02	32 475 629,05
Charges d'entretien du patrimoine locatif	388 331,01	755 590,43
Grosses réparations et travaux exceptionnels	6 239 120,14	7 450 858,16
Charges immobilières non récupérables	11 212 183,71	11 150 230,75
Charges locatives non récupérables	2 657 550,93	1 883 159,33
Charges locatives sur locaux vacants	5 613 979,52	6 370 873,21
Autres charges immobilières non récupérables	2 940 653,26	2 896 198,21
CHARGES D'EXPLOITATION	25 772 121,82	21 419 158,25
Diverses charges d'exploitation	11 044 269,04	10 604 589,99
Rémunération de la société de gestion	8 433 092,38	8 423 640,66
Honoraires	273 031,70	211 101,61
Autres services extérieurs	225 227,59	237 421,38
Impôts, taxes et versements assimilés	44 712,22	6 144,41
Autres charges	2 068 205,15	1 726 281,93
Dotations aux amortissements d'exploitation	8 095 947,13	3 708 678,12
Dotations aux provisions d'exploitation	6 631 905,65	7 105 890,14
Provisions pour créances douteuses	1 515 281,28	1 517 891,69
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 015 624,37	5 491 887,24
Provisions pour risques et charges	101 000,00	96 111,21
CHARGES FINANCIÈRES	1 401 394,17	376 408,70
CHARGES EXCEPTIONNELLES	400 866,22	29 542,99
TOTAL DES CHARGES	76 792 454,09	73 657 418,33
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	70 910 966,87	69 375 417,04
TOTAL GÉNÉRAL	147 703 420,96	143 032 835,37

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	130 415 479,63	130 432 419,29
Produits de l'activité immobilière	128 851 995,42	128 781 308,00
Loyers	97 473 558,40	96 305 678,95
Charges facturées	31 378 437,02	32 475 629,05
Produits des activités annexes	448 157,70	1 651 111,29
Revenus des titres immobilisés	1 115 326,51	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	14 955 825,00	11 537 591,56
Reprises d'amortissements d'exploitation	4 763 854,67	1 038 277,90
Reprises de provisions d'exploitation	7 615 651,55	8 894 558,65
Provisions pour créances douteuses	830 420,20	1 346 051,53
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	6 239 120,14	7 450 858,16
Provisions pour risques et charges	546 111,21	97 648,96
Transfert de charges d'exploitation	2 576 318,78	1 604 755,01
PRODUITS FINANCIERS	1 566 794,52	631 531,69
Produits financiers	1 566 794,52	631 531,69
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	765 321,81	431 292,83
Produits exceptionnels	765 321,81	431 292,83
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	147 703 420,96	143 032 835,37



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placements Immobiliers (SCPI) par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée par la loi n° 93-1444 du 31 décembre 1993 ; par la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 ; par l'arrêté du 26 avril 1995 et par le règlement 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Règles générales d'établissement des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les « immobilisations locatives » représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les « terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

À compter du 1^{er} janvier 1999, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

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 Sélectinvest 1 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.

Suivant une recommandation de l'ANC n° 2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire soit :

- des parts de sociétés de personne définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ;
- 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 ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

Titres, parts et créances rattachées à d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n° 2015-01 du 7 janvier 2015, 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 ;
- des parts ou actions des SCPI ou OPCI définies 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.

Imposition des plus-values immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais 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 2015, pour un montant total de 655 783,00 euros, sera effectuée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 332 840,00 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 322 943,00 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

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 effectuée par la société, Auguste-Thouard Expertise, agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 1 621 594 944,34 euros.

Actif net réévalué des titres et parts de sociétés prépondérance immobilière

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

- des valeurs vénales des immeubles locatifs détenus par la société, retraitées de l'impact de la fiscalité latente correspondant à une cession des parts de la société ;
- de la valeur nette des autres actifs détenus ;
- de la quote-part de détention du capital de la société par la SCPI.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % contre 10 % antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Au 31 décembre 2015, la provision pour grosses réparations s'établit à 8 006 041,97 euros.

Amortissements et prélèvement sur prime d'émission et prime de fusion

Les agencements, aménagements et installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les frais de fusion sont prélevés sur la prime de fusion.

Les commissions de souscription versées à la société de gérance sont prélevées sur la prime d'émission.

Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1^{er} janvier 2004, de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 8 433 092,38 euros HT.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 006 508 347,46	1 069 813 440,74	966 329 703,72	1 038 188 664,74
Locaux d'activité	76 781 847,33	82 800 000,00	78 822 918,01	90 440 000,00
Commerces	228 700 300,60	350 168 528,78	228 908 723,59	343 741 528,78
Entrepôts	21 659 284,17	20 136 774,69	22 923 631,91	22 258 000,00
TOTAL	1 333 649 779,56	1 522 918 744,21	1 296 984 977,23	1 494 628 193,52
Immobilisations en cours				
Bureaux	61 785 687,80	63 560 000,13	84 818 345,05	88 045 000,00
Locaux d'activité				
Commerces	6 146 736,00	6 800 000,00	6 146 736,00	6 800 000,00
Entrepôts				
TOTAL	67 932 423,80	70 360 000,13	90 965 081,05	94 845 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	14 577 750,00	14 221 265,81	9 419 384,00	8 825 739,83
TOTAL GÉNÉRAL	1 416 159 953,36	1 607 500 010,15	1 397 369 442,28	1 598 298 933,35

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Terrains et constructions

Solde des terrains et constructions au 31/12/2014	1 285 389 586,79
Acquisitions	60 611 439,18
PANTIN - Step Up	23 070 439,18
ASNIERES-SUR-SEINE - 12 À 16 rue Sarah Bernhardt	37 541 000,00
Cessions	(23 412 172,04)
MARSEILLE - 17A / 17B avenue Robert Schuman	(7 834 051,79)
MARSEILLE - 20 traverse de Pomegues	(5 148 874,93)
PARIS - 44 rue Lamarck	(3 158 030,68)
SAINT DENIS - 2A boulevard de la Libération	(2 282 558,33)
ANTONY - Augustin Fresnel	(1 219 592,14)
PARIS - 11 rue Tronchet	(870 000,00)
MONT-SAINT-AIGNAN - 4-8-10 rue Linus Carl Pauling	(765 501,27)
MONT-SAINT-AIGNAN - 1/3/5 rue Linus Carl Pauling	(747 000,18)
PARIS - Sainte Lucie	(701 265,48)
NANTES - 14 impasse des Jades Bât 12	(624 048,02)
SAINT-DENIS - 98 rue Gabriel Péri	(61 249,22)
Cessions partielles	(1 926 227,53)
ROISSY - ZAC Paris Nord II	(1 671 127,83)
SAVIGNY-LE-TEMPLE - 12/16 rue Edouard Vaillant	(151 311,33)
PARIS - 205 boulevard Saint-Germain	(103 788,37)

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

2 151 318,61

Travaux de restructuration		
PARIS - 23 rue Beautreillis	2 391 371,42	
SEVRES - Le Marivel	37 608,80	
SEVRES - 7 avenue de la Cristallerie	26 687,80	
PARIS - 73/75 rue de la Condamine	13 829,75	
PARIS - Tour Montparnasse - 49 ^{ème} étage	9 876,00	
PARIS - 251 boulevard Péreire	4 034,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - Ileo-Le Gallo	630,00	
MARSEILLE - 17A / 17B avenue Robert Schuman	(92 680,05)	
PARIS - 51 / 53 rue des Belles Feuilles	(240 039,11)	
Acquisitions de climatisation		523 280,35
Renouvellements de climatisations existantes		1 405 325,41
Sorties de climatisations (renouvellements)		(1 405 325,41)
Autres variations		(908 795,93)
Solde des terrains et constructions au 31/12/2015		1 322 428 429,43
Agencements, aménagements, installations		
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2014		26 955 714,24
Nouveaux agencements	4 875 265,75	
Agencements, aménagements et installations en cours	3 333 869,28	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 551 402,63)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(4 870 181,83)	
Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015		28 743 264,81
Amortissements des agencements, aménagements, installations		
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2014		(15 360 323,80)
Dotations de l'exercice	(3 332 092,46)	
Reprises de l'exercice	1 170 501,58	
Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015		(17 521 914,68)
Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2015		11 221 350,13
Immobilisations en cours		
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014		90 965 081,05
Acquisitions de VEFA		28 331,93
PANTIN - Step Up	28 331,93	
VEFA livrées au cours de l'exercice		(23 060 989,18)
PANTIN - Step Up	(23 060 989,18)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015		67 932 423,80
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière		
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2014		9 419 384,00
Acquisitions		5 166 110,00
SCI LF Multi BBQ	1 564 310,00	
SCI LF Prisme	3 601 800,00	
Cessions		(7 744,00)
SCI LF Jazz	(7 744,00)	
Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015		14 577 750,00
Immobilisations financières		
Solde des dépôts versés au 31/12/2014		406 641,40
Fonds de roulement versés aux syndicats	86 651,09	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(44 294,70)	
Solde des dépôts versés au 31/12/2015		448 997,79

● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

	% de détention
SCI LF Multi BBQ	11,00 %
SCI LF JAZZ	11,00 %
SCI LF PANSIDE	11,00 %
SCI LF PRISME	11,00 %

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2014	Compte à compte 2015*	Dotation 2015	Montant au 31/12/2015
Agencements, aménagements et installations	5 ans	15 360 323,80	(1 170 501,58)	3 332 092,46	17 521 914,68

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

● RELEVÉ DES CHARGES A ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		4 763 854,67		(4 763 854,67)	
TOTAL		4 763 854,67		(4 763 854,67)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	9 229 537,74	5 015 624,37	6 239 120,14	8 006 041,97
Pour risques et charges	891 637,63	101 000,00	546 111,21	446 526,42
Pour créances douteuses	6 241 305,81	1 515 281,28	830 420,20	6 926 166,89
TOTAL	16 362 481,18	6 631 905,65	7 615 651,55	15 378 735,28

● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2014	3 213 483,57
Reprises de l'exercice	490 885,84
Total au 31/12/2015	3 704 369,41

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	69 375 417,04
Report à nouveau 2014	1 984 568,97
TOTAL DISTRIBUABLE	71 359 986,01
Distribution 2014	68 958 783,26
Reconstitution du report à nouveau*	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	2 401 202,75

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

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs : factures non parvenues	1 467 657,51
Locataires et comptes rattachés	33 144,10
Autres dettes d'exploitation	8 371 688,79
Intérêts courus à payer	458 937,50
TOTAL	10 331 427,90

Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	88 477,35
Autres créances d'exploitation	6 164 663,36
Intérêts courus à recevoir	543 230,19
TOTAL	6 796 370,90

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 199 197,58
Locataires : factures à établir	88 477,35
Locataires : créances douteuses	9 855 376,83
TOTAL	14 143 051,76

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00
TOTAL	18 000,00

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisations de comptes sur propriétés vendues	391 973,77
Régularisations de comptes locataires	8 531,64
Diverses régularisations de comptes	360,81
TOTAL	400 866,22

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	313 654,36
Diverses régularisations de comptes	539,04
Soldes positifs sur dossiers sinistres terminés de différents immeubles	261 087,91
Indemnité d'expropriation de la RATP	59 399,00
Régularisation de Syndic	114 576,00
Dégrèvements d'impôts	16 065,50
TOTAL	765 321,81

● FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2015	
Variation au cours de l'exercice	1 265 236,00
SOLDE DISPONIBLE AU 31/12/2015	1 265 236,00

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	9 141 892,38
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	8 677 235,05

● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de ventes

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCPI	6 rue Edouard Vaillant - 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COMMERCES	13/10/15	122 225,00
SCPI	ZAC du Millénaire 1 - 34000 MONTPELLIER	BUREAUX	03/12/15	3 625 000,00
SCPI	66 Champs-Élysées - 75008 PARIS	COMMERCES	30/12/15	8 983 000,00



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote- Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Activités							
Le Techniparc 385 rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100	1 851,01	1 021 283,26	83 582,38	1 104 865,64	1 041 201,96
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/00	100	1 116,59	597 919,73	60 377,26	658 296,99	609 605,89
51 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/11/00	100	3 194,00	1 585 469,78	32 622,38	1 618 092,16	1 630 573,76
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/06	100	12 649,00	11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00
22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	01/11/00	100	5 844,60	2 837 782,95	188 588,85	3 026 371,80	2 853 403,74
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/08	100	10 567,00	27 674 961,42	472 418,95	28 147 380,37	28 237 743,10
Le Kepler 20 avenue Edouard Herriot 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	01/11/00	100	2 402,00	1 725 432,33		1 725 432,33	1 725 432,33
Urbaparc - Bât. C2 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 156,37
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 210,00	945 183,91	29 577,96	974 761,87	987 927,67
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 164,00	884 565,13		884 565,13	884 565,13
Urbaparc - Bât. E 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 428,00	1 325 778,74	9 739,73	1 335 518,47	1 338 518,47
Urbaparc - Bât. A2 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 612,00	1 274 013,06		1 274 013,06	1 274 013,06
Urbaparc - Bât. A3 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 616,00	1 291 727,77	9 260,60	1 300 988,37	1 291 727,77
Urbaparc - Bât. A4 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 583,00	1 280 571,75	44 478,32	1 325 050,07	1 284 898,08
Urbaparc - Bât. D2 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,49	1 192 126,49
Urbaparc - Bât. G 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/12/89	100	1 679,00	1 524 490,18		1 524 490,18	1 537 443,73
Urbaparc - Bât. D1 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 619,68
Urbaparc - Bât. I 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	23/08/92	100					2 659 008,91
Urbaparc - Bât. D3 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	643,00	536 620,55	45 679,44	582 299,99	536 620,55

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/06/02	100	2 630,00	2 301 980,16	50 000,00	2 351 980,16	2 401 980,16
Urbaparc - Bât. A1 2 à 8 bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 592,00	1 409 021,32	123 663,67	1 532 684,99	1 409 021,32
Georges Clémenceau 17/31 av. Georges Clémenceau 93420 VILLEPINTE	22/12/89	100	5 946,53	2 960 733,86	61 533,40	3 022 267,26	2 997 010,56
Bât. E4/5 6 32 avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/00	100	3 968,00	2 106 865,63	409 956,82	2 516 822,45	2 464 528,66
Anciennes Cristalleries 14 rue des Anciennes Cristalleries 94600 CHOISY-LE-ROI	17/05/88	100	3 340,00	2 400 000,00	128 579,38	2 528 579,38	2 557 382,54
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	4 187,36	2 058 061,74	261 767,82	2 319 829,56	2 072 150,82
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	2 898,04	1 664 934,58	26 699,40	1 691 633,98	1 692 236,68
TOTAL ACTIVITÉS			78 534,13	74 743 320,97	2 038 526,36	76 781 847,33	78 822 918,01
Bureaux							
Le Crystal Palace 369/371 promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/02	100	5 261,99	6 498 557,00	222 168,12	6 720 725,12	6 733 889,14
17A/17B Avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/03	100					8 842 250,38
Bât. B1 / B2 18/20 av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/03	100	4 302,00	3 567 299,45	160 982,84	3 728 282,29	3 573 332,99
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	60	3 768,97	12 473 937,30	236 975,15	12 710 912,45	12 774 771,18
20 rue Traverse de Pomègues 13008 MARSEILLE	30/08/06	50					5 327 995,83
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/07	100	1 150,53	1 808 790,00	2 619,71	1 811 409,71	1 815 504,99
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/07	100	1 170,49	2 064 485,05	111 457,19	2 175 942,24	2 101 762,20
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/07	50	1 500,29	2 488 549,51		2 488 549,51	2 488 549,51
Antélios 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	02/03/90	100	782,00	1 140 000,00		1 140 000,00	1 140 000,00
Montgomery 4 avenue du M ^{ai} Montgomery 14000 CAEN	01/11/00	100	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/00	100	2 347,13	2 817 778,34	185 369,78	3 003 148,12	3 165 101,15
Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/08	50	4 891,48	9 174 000,00	206 087,44	9 380 087,44	9 384 345,92
Parc Act. du Canal - Bât. M19/20 11/13 avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE- SAINT-AGNE	01/11/00	100	1 408,01	964 479,12	96 607,41	1 061 086,53	1 067 502,17
Labège Innopole - Bât. 13 Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABEGE	01/11/00	100	1 842,00	1 417 775,86	3 596,24	1 421 372,10	1 443 620,06
Bât. Oméga Rue Magellan - Voie 9 31670 LABEGE	26/07/89	100	1 505,17	1 840 000,00	278 121,47	2 118 121,47	2 253 073,63

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Le Larminat 42/44 rue G ^{al} de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/02	100	3 990,29	5 330 487,07	25 531,79	5 356 018,86	5 370 056,80
Haut Lévêque - Bât. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/99	100	2 950,15	3 094 715,05	316 462,19	3 411 177,24	3 094 715,05
Espace Kennedy Avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	01/11/00	100	3 209,18	1 957 570,04	429 906,24	2 387 476,28	2 387 476,28
Stratégie Concept - Bât. 1 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100	1 466,54	1 254 543,42	230 630,53	1 485 173,95	1 485 262,03
Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	20/12/02	100	3 624,78	5 022 412,00	280 537,29	5 302 949,29	5 374 770,43
Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/07	100	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Parc Millénaire - Bât. 18/20/22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	8 258,60	14 108 793,00		14 108 793,00	14 108 793,00
11 rue du Chêne Germain 35130 CESSON-SEVIGNE	19/09/05	100	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 000,00
Le Chêne Rue de la Garde 44000 NANTES	01/11/00	100	718,62	503 081,76		503 081,76	503 081,76
Technoparc de l'Aubinière 14 avenue des Jades 44000 NANTES	01/11/00	100					624 048,02
Technoparc de l'Aubinière 12 avenue des Jades 44000 NANTES	01/11/00	100	748,32	623 857,07		623 857,07	623 857,07
Europarc Chantrerie 11 8 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	04/12/07	100	1 198,01	2 081 020,00	1 764,84	2 082 784,84	2 086 228,23
Impressionistes Renoir - Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/02/08	67	1 575,84	2 957 109,77	227 426,73	3 184 536,50	3 286 557,40
Impressionistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/07/08	67	1 575,85	2 957 109,77	2 309,23	2 959 419,00	2 961 208,53
Impressionniste Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	29/02/08	67	1 575,17	2 957 109,76	19 891,55	2 977 001,31	2 985 855,47
Les Alizées 2/4 impasse des Alizés 44470 CARQUEFOU	27/06/90	100	2 556,95	1 585 469,78		1 585 469,78	1 585 469,78
Technopole 2000 5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	12/01/95	100	951,08	777 489,98	37 356,00	814 845,98	777 489,98
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/05	100	2 138,81	2 780 145,44	14 064,30	2 794 209,74	2 802 682,03
Château Blanc - Bât. K 21 allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	05/12/11	100	1 033,70	2 479 034,48	117 220,77	2 596 255,25	2 479 034,48
Europarc - Bât. B4 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/11/00	100	841,20	716 510,38	922,86	717 433,24	728 299,03
Le Ticleni 50/52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	04/09/02	100	5 676,96	6 196 522,00	162 750,08	6 359 272,08	6 457 133,63
Le Roisin 2/10 rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/89	100	4 788,00	5 283 441,32	62 668,76	5 346 110,08	5 410 198,93
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/00	100	4 331,93	7 355 665,08	86 765,56	7 442 430,64	7 381 006,01
Plaza Part Dieu 205/207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/01	100	5 726,27	11 111 711,10	33 952,80	11 145 663,90	11 111 711,10

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Atrium Part Dieu 107/109 bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	20	3 362,42	13 355 300,00	141 426,75	13 496 726,75	13 376 165,93
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	29 983,03	10 297 258,03	10 305 834,68
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50		10 744 130,50	10 744 130,50
Jardin d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 LYON	01/11/00	100	2 605,30	2 515 408,78	246 888,70	2 762 297,48	2 828 837,66
Cat Sud 62/64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/07	100	3 680,62	8 295 780,00	2 165 970,68	10 461 750,68	10 535 659,01
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/06	100	12 418,00	19 360 000,00	1 137 404,31	20 497 404,31	20 475 897,78
Parc Saint Exupéry 2/2 bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/11/00	100	1 762,85	1 500 227,61	530 491,13	2 030 718,74	2 065 351,47
Parc Saint Exupéry 4 rue Maryse Bastié 69500 BRON	10/01/90	100	1 042,55	762 794,54	189 686,76	952 481,30	952 481,30
Parc Saint Exupéry 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	18/12/89	100	851,65	731 755,29	210 947,83	942 703,12	956 368,77
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/00	100	1 105,85	2 587 752,19	335 728,88	2 923 481,07	2 628 951,39
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/00	100	2 915,00	7 485 246,75	4 087 214,33	11 572 461,08	9 181 089,66
205 bd Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/88	100	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 270 000,00
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/00	100	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/00	100	1 476,60	6 402 391,67	240 940,62	6 643 332,29	6 760 048,08
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/87	100	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/88	100	420,00	3 600 000,00	45 527,67	3 645 527,67	3 679 674,03
Le Palacio 11 rue Tronchet 75008 PARIS	23/07/04	100					870 000,00
Le Boréal 14/16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/00	100	1 069,00	3 002 358,27	39 875,39	3 042 233,66	3 082 109,08
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/00	100	1 612,69	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Héron Building - 17 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/99	100	637,00	1 737 918,80	12 017,36	1 749 936,16	1 737 918,80
Héron Building - 17 ^{ème} étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/11	100	748,00	3 450 659,43	15 061,16	3 465 720,59	3 450 659,43
2/10 rue Sainte-Lucie 75015 PARIS	28/03/84	100					715 927,48
Tour Montparnasse 14 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/00	100	271,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Tour Montparnasse 49 ^{ème} étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/01	100	1 867,50	8 108 458,33	34 351,00	8 142 809,33	8 132 933,33
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/00	100	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
45 rue Raffet 75016 PARIS	13/01/72	100	899,31	2 638 171,29	37 912,34	2 676 083,63	2 747 714,95
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/88	100	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
47 rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/88	100	160,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 197,26
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/89	100	300,00	2 325 000,00	35 169,00	2 360 169,00	2 395 338,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/87	100	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/90	100	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51/53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/08	100	1 686,00	15 997 400,00	343 345,79	16 340 745,79	16 590 259,67
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/00	100	105,00	305 157,67	1 816,23	306 973,90	308 790,12
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/00	100	158,00	606 827,23		606 827,23	606 827,23
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/90	100	180,00	919 000,00		919 000,00	919 000,00
La Condamine 73/75 rue de la Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 188,63	5 050 000,00	2 605 474,43	7 655 474,43	7 641 644,68
Maillot 2000 - 4/5/7 ^{ème} étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	35	1 032,85	7 163 450,00	333 141,41	7 496 591,41	7 518 332,05
44 rue Lamarck 75018 PARIS	01/11/00	100					3 158 030,68
78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	30/06/05	100	4 803,90	18 125 777,00	446 567,92	18 572 344,92	18 733 879,08
Le Bretagne 57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	01/11/00	100	1 122,00	838 469,59		838 469,59	838 652,82
Parc de la Vatine 4 à 10 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/11/00	100					778 943,41
1/3/5 rue Linus Carl Pauling 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	01/11/00	100					771 455,82
25/27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	01/11/00	100	1 243,00	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	21/12/04	100	2 653,51	6 658 769,00	267 367,39	6 926 136,39	6 658 769,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	551,03	675 812,02	35 064,01	710 876,03	722 564,04
Parc du Pas du Lac - Bât. B 10 av. André Marie Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99
Domaine de Pissaloup Rue Edouard Branly 78190 TRAPPES	01/11/00	100	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
Equinoxe 4 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	12/12/02	100	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/87	100	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	50	3 810,70	14 314 789,50	8 736,98	14 323 526,48	14 329 526,47
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	15	2 039,07	10 500 000,00		10 500 000,00	10 500 000,00
Burospace - Bât. 10 bis 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/11/00	100	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Les Conquérants 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	29/05/02	100	9 440,45	10 645 669,65	134 843,69	10 780 513,34	10 810 821,51
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	50	7 758,00	32 956 840,06	20 848 867,13	53 805 707,19	53 868 330,09
Iléo 27 à 33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	28	4 993,51	18 622 096,82	13 148 925,43	31 771 022,25	31 821 560,96
62 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/88	100	1 170,00	5 250 000,00	36 956,09	5 286 956,09	5 255 084,51
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	30	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/11	100	5 425,78	22 930 000,00	177 319,58	23 107 319,58	22 972 883,02
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/03	100	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 612 837,86
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
Le Poversy 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/00	100	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
Félix Eboué 87/89 rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/89	100	1 651,45	7 450 000,00	105 069,17	7 555 069,17	7 501 983,98
6/8 avenue du M ^{re} Juin 92190 MEUDON	01/07/05	100	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
Le Nautile 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	01/11/00	100	10 754,00	9 666 333,44	1 304 023,03	10 970 356,47	10 970 356,47
Bâtiment 12 2 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	01/10/91	100	414,33	870 000,00	4 548,15	874 548,15	877 150,15
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/11/00	50	1 521,99	7 103 743,08	587 405,34	7 691 148,42	7 749 917,34
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/03	100	3 820,86	18 879 774,00		18 879 774,00	18 879 774,00
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/88	100	1 816,65	9 707 133,12	535 316,99	10 242 450,11	10 315 493,15
107/113 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/06/04	100		564 747,00		564 747,00	564 747,00
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	20	2 032,48	9 586 828,00	262 801,58	9 849 629,58	9 586 828,00
Le Marivel 5 place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/03	100	7 139,50	25 965 187,94	107 193,34	26 072 381,28	26 037 891,50
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	25	4 321,73	16 067 340,56	115 870,18	16 183 210,74	16 154 981,69
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	40	3 394,74	15 224 400,00	340 143,69	15 564 543,69	15 566 839,01
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	40	3 451,04	28 400 000,00		28 400 000,00	28 400 000,00
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	35	8 215,90	37 541 000,00		37 541 000,00	
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	30	5 314,80	39 600 000,00	865 436,45	40 465 436,45	40 425 215,82
Tour Franklin – 21 ^{ème} étage 100/101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/88	100	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Tour Eve 1 place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/07	100	1 779,00	8 642 193,00	69 031,95	8 711 224,95	8 642 193,00
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	35	1 842,16	8 325 051,19		8 325 051,19	8 325 051,19
440 Clos de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/00	100	2 428,75	1 564 921,60	1 363,29	1 566 284,89	1 567 064,81
98 rue Gabriel Péri 93200 SAINT-DENIS	01/11/00	100					61 249,23

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Axialys 1 et 2 276 (Ax1)/274 (Ax2) av. du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	20	4 864,80	24 000 000,00		24 000 000,00	24 000 000,00
11/13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	02/08/94	100	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
2 rue Vincent Van Gogh 93360 NEUILLY-PLAISANCE	08/09/89	100	3 173,00	3 506 327,39	287 810,76	3 794 138,15	3 650 331,42
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	40	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	35 067 230,00
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35	5 096,98	23 070 439,18		23 070 439,18	23 032 657,25
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	2 111,00	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 931 307,05
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	7 675,00	9 146 941,03		9 146 941,03	9 146 941,03
Le Technipole 229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	2 875,00	2 832 416,59	133 467,79	2 965 884,38	3 011 936,87
Bât. N/P 9 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	1 153,00	1 341 551,35		1 341 551,35	1 341 551,35
10/12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/00	50	1 765,50	2 820 306,82	25 677,26	2 845 984,08	2 822 426,95
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/00	100	10 039,00	19 528 653,56	15 860,00	19 544 513,56	19 544 513,56
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/00	100	5 288,52	6 613 332,24	362 165,50	6 975 497,74	8 796 217,66
TOTAL BUREAUX			352 747,48	947 165 251,29	59 343 535,92	1 006 508 787,21	989 362 360,98

Commerces							
Z.A.C des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/91	100	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/00	100	1 176,85	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Rue Benoit Frachon 03100 MONTLUÇON	19/04/89	100	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
Rue de la Coustoune 11000 CARCASSONNE	01/11/00	100	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Le Murano 22/26 av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/14	100	1 981,00	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
135 Tassigny 135 av. J. de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/00	100	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
1036 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	03/04/90	100	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
982 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	01/11/00	100	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
2/4 boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/86	100	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	01/11/00	100	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	01/11/00	100	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/90	100	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBELIARD	01/11/00	100	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
C.C ^{ial} Carrefour Rue Colbert 27930 EVREUX-GUICHAINVILLE	01/11/00	100	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/00	100	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
C.C ^{ial} de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	30/06/05	100	8 960,37	9 347 000,00	101 380,82	9 448 380,82	9 477 380,82

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
C.C ^{al} de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/07	100	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
62 rue de Sienne 31670 LABEGE	28/12/12	100	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3ter allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/00	100	1 500,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 route de Toulouse 33130 BEGLES	01/11/00	100	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33
C.C ^{al} Petite Arche 31/49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/00	100	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
158 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/88	100	874,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
11 rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/00	100	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
14 rue des Montagnes de Lans 38000 ECHIROLLES	01/11/00	100	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
11/13/15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN D'HERES	01/11/00	100	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
Z.A.C des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/00	100	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/11	100	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
Place Gaspard de Coligny 142 Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	26/07/07	100	170,09	317 135,00		317 135,00	317 135,00
31/33 rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/07	100	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
71 Tassigny 71/79 av du M ^{al} de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	01/11/00	100	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
1 avenue des Deux Fontaines 57140 WOIPPY	01/11/00	100	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
C.C ^{al} Les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MERU	01/11/00	100	2 622,00	1 275 998,27	2 800,66	1 278 798,93	1 279 873,53
53 avenue de l'Europe 60280 VENETTE	28/06/13	100	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
C.C ^{al} Auchan La Haye Juda 60400 NOYON	01/11/00	100	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
207 bd Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/00	100	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
26 rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	15/07/69	100	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
3 rue des Sauzettes 63170 AUBIERE	01/11/00	100	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/89	100	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/11	100	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
18 rue de la Liberté 69780 MIONS	26/07/07	100	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
C.C ^{al} Chalon Sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAONE	29/12/89	100	2 242,40	5 149 285,88	583,70	5 149 869,58	5 150 036,55
Rue de la Bresse 71570 CHAINTRE	01/11/00	100	1 152,00	777 489,99		777 489,99	777 489,99
10 place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/07	100	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7/9 rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/88	100	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
55/57 rue de vaugirard 75006 PARIS	28/02/90	100	100,00	1 095 000,00	2 868,80	1 097 868,80	1 099 303,20
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/90	100	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	87,00	381 122,54		381 122,54	382 204,03
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/11	50	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
Galerie Point Show 66 av. des Champs-Élysées 75008 PARIS	01/11/00	100	1 237,70	12 840 160,79	223 540,00	13 063 700,79	13 063 700,79
230 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
66 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
72 rue de Miromesnil 75008 PARIS	17/05/90	100	125,00	230 000,00		230 000,00	230 000,00
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/00	100	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
Charonne 37 à 41 bd de Charonne 75011 PARIS	01/11/00	100	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
Le Clos d'Argenson 144/148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/00	100	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
41/43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/00	100	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/90	100	690,00	2 400 000,00		2 400 000,00	2 400 000,00
107 bis avenue G ^{al} Leclerc 75014 PARIS	01/11/00	100	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/86	100	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/75	100	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/90	100	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/90	100	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/90	100	382,00	3 402 407,90	70 615,56	3 473 023,46	3 476 529,03
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/02	100	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/00	100	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
214 boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	01/11/00	100	1 058,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
1492 bd de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/87	100	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/11	100	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
Auchan 13 avenue Sylvie 77000 CHELLES	23/06/86	100	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
23 allée Jules Valles 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	25,00	59 900,00		59 900,00	59 900,00
6 et 12 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	55,00	128 032,67		128 032,67	279 344,00
24 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100	50,00	135 758,00		135 758,00	135 758,00
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/11	100	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 564,50	1 143 367,62		1 143 367,62	1 143 367,62
Z.A.C de la Courtillière 5 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 415,51	868 959,40		868 959,40	868 959,40
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
22 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
41 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
37/39 bd Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	203,00	701 260,00		701 260,00	701 260,00
C.C ^{ial} Fontaine Saint Martin Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR L'ECOLE	05/10/82	100	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
22 av. du Général de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/11	100	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
9015 rue Jean Perrin 78310 MAUREPAS	04/07/89	100	1 500,00	1 128 122,73		1 128 122,73	1 128 122,73
80 avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/86	100	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
19 rue Robert Turgot 79000 NIORT	01/11/00	100	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
17 avenue du Maréchal A. Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Av. des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
Av. des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
477 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/00	100	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
14 allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/00	100	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
3 allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/00	100	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
16/18 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/89	100	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/00	100	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Val d'Hyères 2 6 rue de la marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/89	100	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
3 rue des Hirondelles 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/00	100	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/00	100	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
2 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	26/07/07	100	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/00	100	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14
Les Allées d'Orléans 37/45 rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/07	100	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
8/10 rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/07	100	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
36 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
3/5 rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
19 rue Madeleine Michélis 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/96	100	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
C.C ^{ial} Bobigny 2 90 bd Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	31/08/06	100	6 067,00	12 230 000,00	200,00	12 230 200,00	12 230 300,00
16 place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	26/07/07	100	118,52	169 515,00		169 515,00	169 515,00
186 avenue Jean Jaurès 93770 MONTFERMEIL	31/08/65	100	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
5 rue Lacepede 93800 EPINAY-SUR-SEINE	26/07/07	100	63,69	88 282,00		88 282,00	88 282,00

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
C.C ^{al} Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	05/08/04	75	6 401,43	17 062 346,93	1 268 523,49	18 330 870,42	18 351 619,05
186 Voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/00	100	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50
1 allée Niepce/ 44 rue des Vignerons 94300 VINCENNES	23/06/89	100	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	01/11/00	100	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/86	100	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1 rue Patte d'Oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/00	100	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCES			196 739,68	227 029 787,57	1 670 513,03	228 700 300,60	228 908 723,59

Entrepôts							
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100	9 973,00	1 980 973,49	116 922,97	2 097 896,46	2 097 896,46
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100	5 922,00	1 493 034,72	31 338,61	1 524 373,33	1 524 373,33
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100	1 974,00	502 116,11	10 446,20	512 562,31	512 562,31
40 impasse Jean Monet 60200 VENETTE	01/11/00	100	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
Parc d'activités Paris Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/09/87	100	5 090,00	2 036 611,57	124 365,12	2 160 976,69	2 223 159,25
8/12 rue des Epinettes 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN	01/11/00	100	8 220,00	1 767 623,53	23 227,84	1 790 851,37	1 769 854,08
Le Cap Horn 1 av. du Cap Horn et de l'Océanie 91940 LES ULIS	01/11/00	100	5 033,14	2 058 061,73		2 058 061,73	2 058 061,73
Rue Augustin Fresnel 92160 ANTONY	01/11/00	100					1 223 162,47
4 rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/00	100		118 085,18		118 085,18	118 085,18
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	40	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
21/23 rue de Clichy 93400 SAINT-OUEN	26/07/07	100	396,55	1 081 783,00		1 081 783,00	1 081 783,00
TOTAL ENTREPÔTS			45 525,89	21 352 983,43	306 300,74	21 659 284,17	22 923 631,91

Immobilisation en cours Commerces							
13/19 boulevard d'Ornano 75018 PARIS	19/12/13	100	1 558,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
TOTAL IMMOBILISATION EN COURS COMMERCES			1 558,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00

Immobilisations en cours Bureaux							
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	50	1 804,50	11 457 500,00		11 457 500,00	11 457 500,00
Sud Affaires 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/14	66	9 436,68	50 328 187,80	(439,74)	50 327 748,06	50 328 187,80
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS BUREAUX			11 241,18	61 785 687,80	(439,74)	61 785 248,06	61 785 687,80

TOTAL GÉNÉRAL			686 346,36	1 338 223 767,06	63 358 436,31	1 401 582 203,37	1 387 950 058,29
----------------------	--	--	-------------------	-------------------------	----------------------	-------------------------	-------------------------

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-214-150 du Code monétaire et financier.

● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	Date d'acquisition	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Bureaux							
Le Prisme 146 bis/148/150/152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	
Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	70 741 684,96		70 741 684,96	71 204 247,50
Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	87 059 946,28
Commerces							
Buffalo Lyon Beynost C. C ^{iel} Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 119 047,60		3 119 047,60	
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 845 220,67		1 845 220,67	
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 161 051,94		2 161 051,94	
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 312 209,05		2 312 209,05	
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 084 972,91		2 084 972,91	
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 222 618,97		2 222 618,97	
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 889 895,12		1 889 895,12	
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 036 922,94		2 036 922,94	
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 707 620,00		2 707 620,00	
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 507 411,93		2 507 411,93	
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 711 624,16		2 711 624,16	
Buffalo Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 116 005,12		2 116 005,12	
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 209 101,89		2 209 101,89	
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			7 385,70	29 923 702,30		29 923 702,30	
TOTAL SCI			35 294,70	258 534 207,50		258 534 207,50	158 264 193,78

13 | RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

● Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

● Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

● Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux associés,

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

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

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

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

● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

● Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euros HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euros HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euros HT par actif concerné ;

- suivi périodique lié à l'annexe environnementale et, notamment, établissement du bilan et du programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique : une rémunération forfaitaire annuelle de 500 euros HT par actif concerné ;
- diligences en vue de l'obtention de la certification ou label pour les immeubles, notamment la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) Exploitation ou Rénovation ou le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) : une rémunération forfaitaire égale à 1 500 euros HT par certification ou labellisation ;
- relocations : 15 % HT du montant du loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé au bail pour un bail commercial, taux ramené à 10 % pour un bail de courte durée ;
- renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

Les montants facturés au titre de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après.

● Convention conclue avec la société de gestion

Par convention du 30 décembre 2009 avec prise d'effet au 1^{er} janvier 2010, modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012, La Française Real Estate Managers a confié à Nexity PM la réalisation des prestations suivantes : mission d'assistance et de location, relations avec les locataires, facturation des loyers et gestion des charges, tenue de comptabilité et de trésorerie, recouvrement et suivi des procédures collectives, administration et surveillance technique des immeubles, exécution des travaux, gestion des charges de fonctionnement des immeubles, gestion des sinistres multirisques et dommage ouvrage, garantie de parfait achèvement, visite de fin de garantie décennale et diagnostic destructif amiante.

La convention du 30 décembre 2009 modifiée par l'avenant du 19 juillet 2012 fixe les modalités financières au titre des prestations fournies en matière :

- de reddition de charges : le prix maximum est désormais fixé à 1 euro HT/m² pour les redditions de l'exercice 2009 et 0,88 euro HT/m² pour les redditions antérieures, plafonné à 10 % du montant annuel des charges réelles. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable ;

- de en conformité des immeubles avec la législation : la rémunération de chaque suivi et des vérifications périodiques imposées par les textes fixée à 200 euros HT par immeuble ;
- de relocation des locaux vacants : les honoraires dus par la SCPI et les honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 15 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail.
Pour les baux de courte durée : des honoraires dus par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail et des honoraires dus par le locataire et refacturés par la SCPI fixés à 10 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
- de rédaction d'actes : les honoraires dus par la SCPI et refacturés au locataire ne pouvant plus être inférieurs à 762 euros HT jusqu'au 31 mars 2007 et étant fixés à compter du 1^{er} avril 2007 en fonction du montant annuel HT et HC stipulé au bail selon quatre niveaux de loyers ;
- de commercialisation des locaux :
 - pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail ;
 - pour les extensions de surfaces : des honoraires dus par la SCPI au plus égaux à 7,50 % HT du montant du différentiel entre le montant du loyer annuel HT et HC stipulé à l'ancien bail et le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au nouveau bail ;
 - pour les renouvellements de baux : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 500 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 5 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et

- de 10 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros ;
- d'administration et de surveillance technique des immeubles : selon application d'un barème comprenant quatre tarifs de base applicables suivant la nature et la localisation de l'immeuble, et affectés de coefficients correcteurs liés à la surface de l'immeuble ;
- de fiscalité : pour chaque dégrèvement de taxe foncière obtenu, une rémunération forfaitaire de 850 euros HT. Cette rémunération sera prélevée sur la quote-part de remboursement de taxe revenant au locataire ou sur la quote-part de la SCPI pour les locaux vacants ou loués à des locataires non assujettis ;
- de prestations en matière d'investissement : les frais engagés pour les conseils et les experts auxquels il est fait appel pour l'étude des dossiers d'acquisition en data room sont refacturés :
 - à la signature de l'acte ou des actes d'acquisition, à la SCPI ou, aux SCPI concernées ;
 - à réception de la notification de rejet de l'offre, à l'ensemble des SCPI en fonction de leur politique d'investissement et au prorata du montant de leurs capitaux à investir au début du trimestre ;
- de gestion des sinistres multirisques, dommage ouvrage : forfait annuel de 2 200 euros HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 euros HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % HT des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage ;
- de gestion de la garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble ;
- de visite de fin de garantie décennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble ;
- de diagnostic destructif amiante : rémunération suivant grille tarifaire.

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2015 :

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération au titre de la mission d'établissement des redevances de charges.	Prix maximum fixé à 1 € HT/m ² pour les redevances 2009 et 0,88 € HT/m ² pour les redevances antérieures, indexé sur l'indice trimestriel de la construction. Cette rémunération est soit refacturée par la SCPI aux locataires, soit supportée par la SCPI pour la quote-part non récupérable.		605 841,16
Rémunération au titre de la gestion des sinistres dans le cadre de la dommage-ouvrage.	Gestion des sinistres dans le cadre de dommage d'ouvrage: Forfait annuel de 2 200 € HT par dossier amiable en cours ramené à 1 100 € HT par sinistre au-delà des trois premiers sur un même immeuble. Cette rémunération est majorée de 5 % des indemnités HT obtenues de l'assureur dommages-ouvrage .		9 584,45
Rémunération de la gestion de la garantie de parfait achèvement.	Garantie de parfait achèvement : rémunération en fonction de la surface et de la localisation de l'immeuble .		
Rémunération de la visite de fin de garantie décennale.	Visite de fin de garantie d2cennale : rémunération en fonction de la surface et de la complexité de l'immeuble.		
Rémunération au titre de la mission d'administration et de surveillance technique de l'immeuble.	Honoraires fixés selon un barème et surveillance fonction de la nature et de la localisation technique de l'immeuble, affecté d'un coefficient correcteur lié à la surface.		
	Autres prestations techniques : les parties fixent une rémunération spécifique	49 447,33	0,00

CONVENTIONS	Modalités financières	La Française REM (en euros)	Nexity PM (en euros)
Rémunération de la gestion des diagnostics destructifs amiante avant travaux.	Réglementation sur amiante : 200 € HT par immeuble.		
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.	36 036,78	53 545,46
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. 	226 398,58	152 743,01
Rémunération au titre de la mission relative à l'obtention des dégrèvements fiscaux.	Rémunération forfaitaire de 850 € HT par dégrèvement obtenu.		850,00

● **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 :**

1) Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 8 433 092,38 euros HT.

2) Commission de souscription :

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

Le montant prélevé sur la prime d'émission au titre de l'exercice 2015 s'élève à 1 236 701,91 euros HT.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 599 000,00 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 353 368,75 euros HT.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2015 s'élève à 537 318,93 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016.

Jean-Pierre VERCAMER

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés.



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris – Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 – Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com