

SÉLECTINVEST 1
RAPPORT
ANNUEL
2017



LA FRANÇAISE



SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2018

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	6
4	Gouvernance et contrôle interne	20
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	22
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	25
7	Rapport du conseil de surveillance	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	31
10	Comptes au 31 décembre 2017	32
11	Annexe	35
12	Composition du patrimoine	41
13	Rapports du commissaire aux comptes	54

CONJONCTURE FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur l'Île-de-France bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA* ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la

rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA**, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25% pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75% par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71% à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

* Prime : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DU BUREAU EN ÎLE-DE-FRANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Île-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continuent à avoir la préférence des utilisateurs, de plus en plus en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'est établie en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3%, et les autres marchés.

* VEFA : Vente en État Futur d'Acèvement.



Dans ce contexte de hausse de la demande et de reflux de l'offre, les premiers signes de reprise du cycle des loyers sont apparus. 2017 a été marquée par un effritement des mesures d'accompagnement, qui passent de 17,8% à 16,3% en un an. Dans certains secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment Paris Intra-Muros, les loyers se sont redressés. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 €/m² (+6%) pour le neuf et 553 €/m² pour le seconde main (+4%). Sur les autres secteurs, les loyers sont plutôt stables.

La bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et stabiliser la demande placée à un niveau comparable. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents pour les immeubles neufs. La diffusion de la tendance haussière aux immeubles de seconde main devrait être plus progressive.

MARCHÉ DU BUREAU EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD - LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 million de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Les performances par ville sont plus contrastées. Les 5 principales métropoles régionales - Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux et Marseille - continuent de concentrer les deux tiers de l'activité. Malgré des volumes en retrait, Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive, Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 million de m², soit un taux de vacance moyen de 5%. Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à faire preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers deancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin

d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre. Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2016	2017	2018
Volume d'investissement France			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,10% - 3,80%	3,10% - 3,80%	=
Bureau régions	4,8% - 7,25%	4,0% - 7,00%	↘
Commerce	2,85%	2,85%	=

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m ²	2,6 M m ²	=
Taux de vacance	6,2%	5,9%	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m ²	686 €/m ²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m ²	1,50 M m ²	=
Offre immédiate	1,94 M m ²	1,74 M m ²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m ²	300 €/m ²	↗

Sources : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

MARCHÉS IMMOBILIERS

DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m², la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs de bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



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

**DATE DE DISSOLUTION
STATUTAIRE**
26 janvier 2067

**CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
AU 31/12/2017**
384 715 440 euros

**CAPITAL PLAFOND
STATUTAIRE**
459 000 000 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

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

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Éric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SÉVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LÉPINE
Pierre LASSERRE
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
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
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie
Agora Patrimoine
Robert BRUNIER
Jean-François GARETON
Pierre HEBRARD
Jean-Paul LAUQUE
Jacques MORILLON
SCI Pérennité Pierre
François RINCHEVAL

Fin de mandat :

à l'issue de l'assemblée générale de 2019
statuant sur les comptes clos
au 31 décembre 2018.

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 de 2019
statuant sur les comptes clos
au 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 2023
statuant sur les comptes clos
au 31 décembre 2022.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017

4,01 %

Prix de souscription

635 €

Collecte brute 2017

15,9 M€

Investissements AEM**

49,0 M€

Cessions

52,8 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles détenus en direct **248**

Nombre d'immeubles détenus via SCI **42**

Surface du patrimoine (VEFA inclus) **618 034 m²**

Taux d'occupation financier annuel **84,6 %**

Sélectinvest 1 est l'une des SCPI les plus importantes du marché avec une capitalisation de 1,6 milliard d'euros, et fête ses 50 ans en 2018. Cette longévité l'inscrit dans la grande histoire du marché de l'immobilier du tertiaire et de l'épargne immobilière.

En 2017, Sélectinvest 1 a poursuivi sa politique d'arbitrage des actifs non stratégiques avec 22 cessions pour un montant total de 53 millions d'euros. Ce plan d'action a permis de résorber près de 24 700 m² de locaux vacants sur l'ensemble de l'année, représentant 63% des surfaces cédées.

Le produit de ces ventes a été réinvesti dans 4 actifs pour un montant total de 49 millions d'euros.

2017 a été marquée par une activité locative soutenue et d'importantes prises à bail, dont :

- près de 2 000 m² rue Championnet à Paris 18^e ;
- près de 1 700 m² (3 baux de courte durée) sur le 49^e étage de la Tour Montparnasse ;
- plus de 5 200 m² dans le Stratège à Puteaux (QP 35%) ;
- plus de 3 000 m² rue de Villiers à Levallois-Perret (QP 50%).

La livraison de l'immeuble Ipso Facto à Montrouge (92) est intervenue fin avril 2017. Cette belle réalisation de l'Atelier Brenac & Gonzalez, représentant une surface de 14 246 m² de bureaux (QP 66%), a d'emblée suscité l'intérêt de plusieurs entreprises et a finalement été louée dans sa totalité à La Croix Rouge française avec une prise d'effet fixée au 1^{er} juillet 2018.

Les travaux de rénovation du Crisco (ex Cristallerie - QP de 25%) et du Cinco (ex Marivel, détenu à 100%) à Sèvres se sont poursuivis toute l'année et se sont achevés respectivement en janvier et début avril 2018. Les équipes commerciales ont d'ores et déjà signé un premier bail de 2 200 m² qui a pris effet en février 2018. D'autres baux sont en cours de négociation.

Le bon niveau de l'activité locative a presque compensé les deux libérations importantes de l'année : Total et Logement Français à La Défense (City Défense et Axe Défense) et celles intervenues dans le Front Office à Asnières.

Les arbitrages des locaux vacants ont, quant à eux, largement atténué l'impact de la livraison d'Ipso Facto et, au global, le stock de locaux vacants diminue de près de 6 000 m².

Le taux d'occupation physique annuel est resté stable et s'affiche à 86,0% (vs 85,9% en 2016) ; alors que le taux d'occupation financier moyen de l'année ressort en baisse à 84,6% (vs 85,6% en 2016).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,16% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 1,53% par rapport à 2016 qui ressort à 575,05 euros.

Au-delà des valeurs d'expertise en hausse, la bonne tenue de l'exploitation locative a permis de servir la distribution prévue en 2017 tout en dotant positivement les réserves de la SCPI. Pour l'exercice 2018, l'acompte trimestriel de 6,36 euros par part devrait être maintenu.

Enfin, le fonds de remboursement sera à nouveau doté d'un montant de 2,5 millions d'euros permettant d'offrir aux associés, qui le souhaitent, une solution de sortie de la SCPI dont la collecte reste encore insuffisante.

En 2018, Sélectinvest 1 accentuera sa politique de renouvellement du patrimoine avec un plan d'arbitrage portant sur une cinquantaine d'actifs avec un taux de vacance moyen d'au moins 34%, pour un montant global de plus de 90 millions d'euros et visant à améliorer le taux d'occupation financier d'au moins 1,5%. Elle en consacra une large partie dans un programme d'investissements en veillant à maintenir un taux d'endettement et d'engagement à terme autour de 15%.

Un des principaux enjeux immobilier de l'année concerne la restructuration et l'extension de l'immeuble City Défense à Courbevoie (QP 40%), très bien situé dans le quartier d'affaires de La Défense. L'agrément a d'ores et déjà été obtenu auprès de la Préfecture d'Île-de-France pour l'extension et un permis de construire a été déposé en janvier 2018. Cet actif développera 12 400 m² de bureaux et d'espaces de services en rez-de-chaussée ; il vise le plus haut niveau des certifications HQE, Breeam et Well et le label WiredScore. Sa livraison est prévue pour le 1^{er} trimestre 2021.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	384 715 440,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,01 %
Nombre de parts	2 514 480	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00 %
Capitalisation	1 596 694 800,00 €		
Nombre d'associés	22 914	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Valeur de réalisation	575,05 €	5 ans	3,18 %
Prix de souscription	635,00 €	10 ans	3,58 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €	15 ans	7,02 %
Distribution de l'exercice 2017*	25,44 €		

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

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

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

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

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

(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;

(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	130 113 150,37	143 259 823,34
dont loyers	89 190 461,51	91 404 779,39
Total des charges	63 896 919,42	74 595 397,30
Résultat	66 216 230,95	68 664 426,04
Distribution	64 038 846,36	68 062 023,00
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	384 715 440,00	385 295 463,00
Total des capitaux propres	1 207 405 600,50	1 210 943 582,75
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 433 383 966,64	1 428 449 189,51

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	66 216 230,95	26,30*
Distribution	64 038 846,36	25,44*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 711 406 373,07	680,62
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 668 217 810,83	663,44
Valeur comptable	1 207 405 600,50	480,18
Valeur de réalisation	1 445 961 841,96	575,05
Valeur de reconstitution	1 673 984 148,25	665,74

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	1 433 383 966,64
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(225 978 366,14)
Valeur comptable	1 207 405 600,50
Valeur comptable ramenée à une part	480,18

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	1 668 217 810,83
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(222 255 968,87)
Valeur de réalisation	1 445 961 841,96
Valeur de réalisation ramenée à une part	575,05

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	1 445 961 841,96
Frais d'acquisition des immeubles	122 614 009,10
Commission de souscription	105 408 297,19
Valeur de reconstitution*	1 673 984 148,25
Valeur de reconstitution ramenée à une part	665,74

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

En 2017, le volume des souscriptions enregistrées a atteint près de 1,6 millions d'euros. Toutefois, ce montant est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel moyen est resté stable (autour de 4 000 parts). En mai 2017, une nouvelle dotation au fonds de remboursement, à hauteur de 2 millions d'euros, aura permis le remboursement de 3 791 parts aux associés contraints par l'urgence du traitement de leurs dossiers.

La nouvelle capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2017 atteint 1,6 milliard.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	25 063	1 %
Parts annulées ou remboursées	3 791	0,15 %
Parts cédées de gré à gré	1 908	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	27 303	1,09 %
Parts en attente de retrait au 31/12	46 104	1,83 %

* NS : Non significatif.



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Sélectinvest 1 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 49 millions d'euros HT AEM* :

- 34,21 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 14,78 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

92300 LEVALLOIS-PERRET Le Hub - 4, place du 8 mai 1945

Situé en face de la gare de Clichy-Levallois et à proximité du centre commercial So Ouest, cet immeuble à usage de bureaux développe une surface utile de 14 724 m² en R+8. Conçu par l'architecte Antoine Delaire et construit par BPD Marignan, l'ouvrage livré en mai 2017 est certifié HQE et vise la certification BREEAM. Le loyer potentiel s'élève à 6,9 M€ HT HC**. Acquis pour un montant de 151,6 M€ AEM*.

Surface : 14 724 m²
Investissement de la SCPI : 12 127 800 €
QP SCPI⁽¹⁾ : 8 %
Signature : 26/07/2017

BUREAU



93210 SAINT-DENIS Cap Lendit - 1/7, place des Étoiles

Situé à l'entrée Ouest de la ZAC Landy Pleyel à Saint-Denis face à la gare du RER D, cet immeuble de bureaux et de commerces au rez-de-chaussée développe une surface utile de 11 907 m² en R+5, dont 10 163 m² de bureaux et 1 160 m² de commerces. Entièrement loué à 6 locataires, et principalement la SNCF, il génère un revenu annuel de 3,5 M€ HT HC**. Acquis pour 88,3 M€ AEM*.

Surface : 11 907 m²
Investissement de la SCPI : 22 082 818 €
QP SCPI⁽¹⁾ : 25 %
Signature : 08/12/2017

BUREAU



INVESTISSEMENTS VIA DES SCI EN FRANCE

PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis en 2017 un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m². Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans fermes à effet du 1^{er} janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38,5 M€ AEM*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30% et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC**.

Surface : 8 147 m²
Apport en capital de votre SCPI : 3 058 272 €
SCI : LF Multi BBQ
% de détention de la SCPI* : 11 %**
Signature : 30/05/2017

COMMERCE



93100 MONTREUIL Cityscope - 3, rue Franklin

Située à proximité immédiate de la station de métro « Mairie de Montreuil », à l'est de Paris, cette tour de bureaux entièrement restructurée en 2009 développe une surface utile de 38 624 m². L'actif est certifié HQE Exploitation « Excellent » et BREEAM In-Use « VeryGood ». L'ensemble est loué à 10 locataires pour un revenu annuel de 9,2 M€ HT HC**. Acquis pour 175,8 M€ AEM*.

Surface : 38 624 m²
Apport en capital de votre SCPI : 11 169 000 €
SCI : LF Cityscope
% de détention de la SCPI* : 6 %**
Signature : 16/10/2017

BUREAU

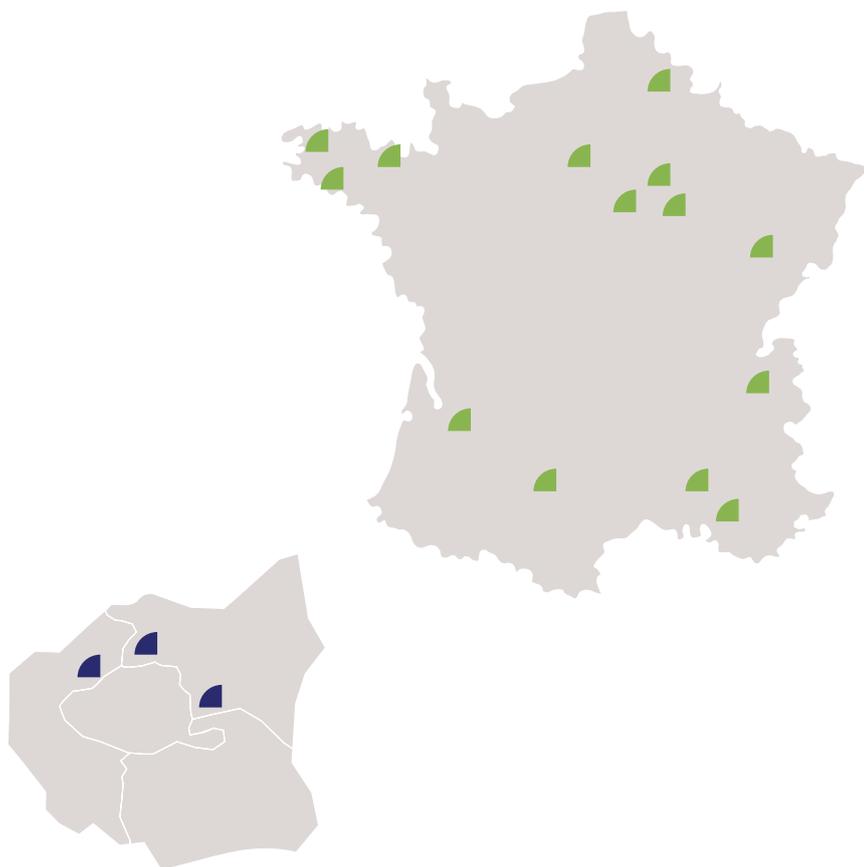


(1) Quote-part détenue par la SCPI.

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

** HC : Hors Charge.

*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2017.



LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
19/01/17	8/12 rue des Epinettes 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN	ENT	100 %	8 220	-	11/05/79	1 785 264	3 500 000	3 500 000
30/01/17	Bât. N/P 7/11 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100 %	140	140	30/12/85	183 821	212 176	295 000
16/02/17	Parc des Nations - Bât. S5 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	100 %	568	568	10/01/92	727 647	358 112	518 000
22/02/17	Bât. N/P 7/11 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100 %	147	147	30/12/85	201 447	290 155	305 000
10/03/17	Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100 %	88	88	31/07/84	115 414	79 855	77 000
31/03/17	142 Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	COM	100 %	170	-	25/07/07	317 135	180 000	185 000
11/05/17	39 rue de Wattignies 75012 PARIS	BUR	100 %	310	310	13/09/90	1 182 341	1 400 000	1 871 155
15/05/17	4 rue Maryse Bastié 69500 BRON	BUR	100 %	1 043	-	10/01/90	952 481	1 100 000	925 000
17/05/17	Le Nautile 113 rue J. Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	100 %	10 754	10 754	02/03/88	10 970 356	7 000 000	7 000 000
29/05/17	213 rue de Gerland 69007 LYON	BUR	100 %	2 633	1 072	17/12/90	2 700 542	3 200 000	3 000 000
29/05/17	Bât. N/P 7/11 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100 %	251	251	30/12/85	321 056	462 435	460 000
13/06/17	Antélios - Bât. C 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	331	331	02/03/90	412 558	376 713	420 750
29/06/17	Le Bretagne 57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	BUR	100 %	1 122	1 122	20/06/85	838 470	700 000	700 000
24/07/17	Minéralis 16 à 20 rue Barbès 92120 MONTRouGE	BUR	24 %	3 744	-	18/10/11	22 800 000	21 403 200	25 749 077

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017 (SUITE)

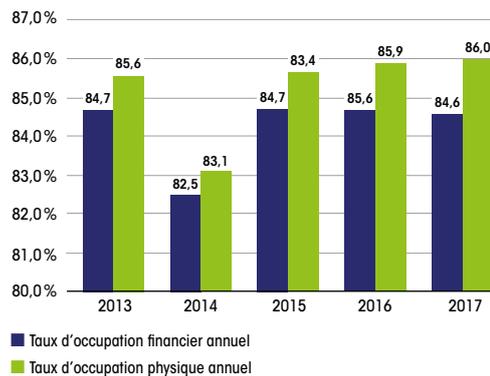
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
12/09/17	Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	100%	3 625	3 625	20/12/02	5 231 128	3 600 000	3 500 000
15/09/17	9015 rue du Marché 78310 MAUREPAS	COM	100%	1 500	1 500	04/07/89	1 128 123	1 200 000	1 300 000
26/09/17	Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	128	128	31/07/84	154 462	186 950	105 000
06/10/17	Parc d'Activités de Paris Est 10 rue Leon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ENT	100%	2 632	2 632	28/09/87	1 053 116	1 287 866	1 300 000
07/11/17	Parc d'Activités de Paris Est 10 rue Leon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	ENT	100%	1 484	1 484	28/09/87	573 372	664 002	700 000
10/11/17	Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	82	82	31/07/84	103 677	119 765	82 000
23/11/17	21/23 rue de Clichy 93400 SAINT-OUEN	COM	100%	397	397	26/07/07	1 038 083	1 000 000	756 451
27/12/17	Antélios - Bât. C 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100%	60	60	02/03/90	86 083	68 286	83 000
TOTAL				39 429	24 691		52 876 576	48 389 515	52 832 433

*Quote-part détenue par la SCPI

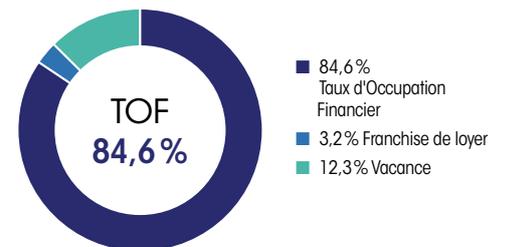
GESTION DU PATRIMOINE

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 :



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2017



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

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 92 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 42 390 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 75 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 6 dossiers et au-delà de 2017 pour les 11 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble concernée (m ²)	Surface concernée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Extension	Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	5 262	870	870 100%	01/2017	Extension 4/7 ans pour EAU D'AZUR portant sa surface globale à 1 838 m ² (suite résiliation de Véolia).
Extension	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	5 910	1 182 20%	05/2017	ENEDIS : avenant extension de 17 m ² 3/6/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 449 m ² .
Renégociation						11/2017	BNP : avenant 3/6/9 ans portant sur 1 165 m ² .
Extension	Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 500	371	371 100%	07/2017	AGIRC ARRCO : avenant extension 4 ans portant sa surface globale à 1 500 m ² .
Renégociation						01/2017	AM TRUST : bail 6/9 ans.
Extension	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 275	797 35%	08/2017	MEDIQ FRANCE : extension 7/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 695 m ² .
						12/2017	BCA EXPERTISE : nouveau bail 8/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 1 148 m ² .
Location	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	1 815	544 30%	02/2017	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE BV : bail commercial 3/6/9 ans.
						11/2017	CEGELEC Bail 3/6/9 ans.
Location	Tour Montparnasse - 14 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	271	271	271 100%	02/2017	DELAWARE CONSULTING : bail civil 3 ans.
Location	78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	2 010	2 010 100%	03/2017 04/2017	- 1 630 m ² IFOP : bail commercial 6/9 ans. - 338 m ² LEBARA : bail commercial 4/6/9 ans.
Location	86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	1 158	1 158 100%	05/2017	- 583 m ² CLUB INTER PHARMACEUTIQUE : bail commercial 6/9 ans. - 575 m ² PIERRE CATTIER : bail commercial 6/9 ans.
Location	2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 915	380	380 100%	06/2017	RESOCOM-MTM. : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	657	230 35%	10/2017	UDA : bail civil 6/9 ans.
Location	90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 044	3 044	1 522 50%	11/2017	BJ INVEST : bail commercial 6/9 ans.
Location	Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 804	1 685	1 685 100%	04/2017	- 1 067 m ² Comité Organisation Coupe du Monde de football féminin : bail courte durée 29 mois.
						05/2017	- 251 m ² BIIG : bail courte durée 36 mois.
						09/2017	- 367 m ² ACTUAL FINANCES : bail courte durée 36 mois.
Renégociation	Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	ACT	10 567	1 126	1 126 100%	01/2017 09/2017	- 758 m ² DBVTECHNOLOGIES Avenant 3/6/9 ans. Départ SEMABA entrée de IDF HABITAT sur 368 m ² Bail commercial 4/6/9 ans.
Renégociation	Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	1 206	338 28%	03/2017	MEOTEC : avenant 3/6/9 ans.
Renégociation	150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 821	3 821	3 821 100%	10/2017	EPSON : avenant 4 puis 2ans.
Renégociation	Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 734	867 50%	10/2017 12/2017	BRAKE FRANCE SERVICE : avenant 3/6/9 ans. 752 m ² . EXTENDE : bail commercial 6/9/10 ans. 115 m ² .
Renégociation	3 avenue Champlain Centre Commercial Pincé Vent 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	COM	906	906	906 100%	11/2017	SOFA DECO : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 039	766	766 100%	12/2017	SAS BETEM IDF : avenant 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface libérée de l'immeuble (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Commentaires
78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	2 010	2 010 100%	12/2016	SEURECA.
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	1 157	1 157 100%	12/2016	SHIRE.
3 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	COM	1 000	1 000	1 000 100%	12/2016	LEADER DISTRIBUTION.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	12 161	4 257 35%	05/2017 06/2017 12/2017	- 2 030 m ² AYMING. - 1 160 m ² NOKIA. - 1 067 m ² BCA.
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	2 982 40%	06/2017	LOGEMENT FRANÇAIS.
Tour Eve 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX	BUR	1 779	1 779	1 779 100%	06/2017	SFR BUSINESS.
Centre Commercial Bobigny 2 90 boulevard Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	COM	6 067	2 433	2 433 100%	06/2017	LILNAT (Liquidation Judiciaire).
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 044	3 044	1 522 50%	07/2017	PEUGEOT.
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 451 40%	11/2017	TOTAL.

* Quote-part de la SCPI.



Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 85 185 m² (91 126 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	1 991 m ²	soit 2,3%
Île-de-France	65 553 m ²	soit 77,0%
Régions	17 399 m ²	soit 20,4%
Allemagne	242 m ²	Soit 0,3%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 13,2 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP* (m ²) (%)	Commentaires
Ipsos Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	14 246	14 246	9 402 66%	Immeuble neuf livré en avril 2017. Négociation exclusive en cours pour la totalité.
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 451 40%	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de restructuration lancé avec extension : agrément obtenu et permis de construire déposé.
Blériot et Nieuport 13 av. Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	7 995	7 995 100%	Reprise du marché de seconde main en 2016-2017. (Rénovation du bâtiment Nieuport pour livraison 09/2018).
Cinco (ex Marivel) 5 place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 451	4 973	4 973 100%	Achèvement des travaux de rénovation en janvier 2018. Commercialisation en cours.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 25%	Achèvement des travaux de rénovation en janvier 2018. Bail signé avec ALTEN effet 02/2018 pour 542 m ² .
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	2 982 40%	Acquéreur identifié. Signature de la promesse de vente au 1 ^{er} trimestre 2018
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 178	3 562 35%	Locaux vacants suite départ de NOKIA et AYMING et réduction de surface pour TELEPERFORMANCE. Travaux rénovation RIÉ terminés.
3/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	7 433	3 712	3 712 100%	Valorisation du site à l'étude ou arbitrage.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charle de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	5 192	1 558 30%	Travaux de rénovation des locaux vacants terminés. Négociation en cours sur une partie des locaux.
Les Conquérants 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	9 440	3 079	3 079 100%	Marché très concurrentiel avec très peu de demande.
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	8 960	3 908	3 908 100%	Actif en cours de repositionnement commercial.
Tour Eve 1 place du Sud 92800 PUTEAUX	BUR	1 779	1 779	1 779 100%	Vacant depuis le congé de SFR. Cible étroite eu égard à la typologie de ce plateau.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 11 020 m², soit 1,77% de la surface en exploitation (624 269 m²).
Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP* (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	ACT	2 630	2 630	2 630 100%	01/2018	Départ IBB PARIS au 08/01/2018. Immeuble sous promesse dont la vente devrait intervenir fin mars 2018.
18/20 avenue Robert Schuman Bât. B1/ B2 13002 MARSEILLE	BUR	4 302	1 265	1 265 100%	12/2017 01/2018 03/2018	- 380 m ² BUREAU VERITAS ; - 180 m ² INSTITUT MEDITERRANEE ; - 494 m ² GIP AVITEM ; - 211 m ² AGILITY résiliation pour extension sur une partie de la surface de BUREAU VERITAS effet 03/2018.
11/13/15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HERES	COM	1 991	1 032	1 032 100%	03/2018	DARTY RHONE ALPES, congé au 31/03/2018 sur 2 baux (660 et 372 m ²).
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	8 960	1 371	1 371 100%	12/2018 01/2019	- 605 m ² CHAUSSEA (prorogation d'1 an en cours de signature) ; KING JOUET congé.
Le Larminat 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	3 990	473	473 100%	12/2017	ASSOCIATION GIRPEH.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 972 817,52 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 2 181 730,40 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 208 912,88 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 7 524 275,44 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours, notons que dans le dossier RABOURDIN INDUSTRIE (locataire à Bussy - Saint-Georges et tombé en liquidation judiciaire depuis le 17 novembre 2014) les mesures d'exécution en vue du recouvrement des 300 000 euros dus au titre du jugement du 18 octobre 2016 s'étant avérées infructueuses, un protocole d'accord aux termes duquel doit être réglée la somme forfaitaire et définitive de 200 000 euros (dont 186 600 euros déjà encaissés) a pu néanmoins être signé.

Par ailleurs, dans la procédure opposant l'acquéreur de l'immeuble sis à Asnières rue auguste Thomas, ayant assigné la SCPI en réduction du prix de vente au motif qu'une partie des lots vendus aurait dû être exclue, au regard de leur usage, du mesurage Carrez annexé à l'acte de vente, la SCPI a été condamnée par jugement du 10 avril 2014 à restituer 432 000 euros et a interjeté appel.

L'arrêt du 9 juin 2016 a considéré qu'il y avait lieu à réduction du prix et a nommé un expert aux fins de déterminer la valeur vénale des surfaces concernées. Le rapport d'expert judiciaire a été déposé le 29 décembre 2017 et a estimé à 410 000 euros la valeur vénale de ces surfaces. À ce jour pas d'assignation de l'acquéreur en ouverture du rapport.



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	22 043 709,13
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 722 397,27

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2/8 boulevard de la Libération	SAINT-DENIS	Réfection d'étanchéité	103 583,08
205/207 rue Paul Bert	LYON	Remise en état des ascenseurs	82 117,56
16 avenue de l'Europe	SCHILTIGHEM	Travaux de rénovation des parties communes	60 442,63
51/53 rue des Belles Feuilles	PARIS	Travaux de réfection suite à infiltration	39 246,66
16/18/20 rue Barbès	PARIS	Réparation de fissures au sol et au mur	35 125,80

Gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 rue Ambroise Paré	LAGUEUX-LES-GREVES	Travaux étanchéité et renforcement des parkings	90 000,00
1300 avenue Albert Einstein	MONTPELLIER	Travaux étanchéité toiture	84 018,80
129 rue Servient	LYON	Entretien volets et clapets coupe feu	78 049,79
50/52 rue Ticleni	VILLENEUVE-D'ASCQ	Travaux de couverture de toiture	61 490,00
5 rue Lamartine	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	Réfection d'enrobé des parkings	60 182,29

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5-6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réhabilitation partielle de l'immeuble	1 796 614,78
24 à 30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Participation aux travaux réalisés par le preneur	507 831,27
2/ 10 rue Jean Roisin	LILLE	Remise en état des lots vacants	408 612,14
27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLAN COURT	Participation aux travaux réalisés par le preneur	336 000,00
369/371 Promenade des Anglais	NICE	Remise en état du 5 ^e étage	290 452,34

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	4 819 492,19
5 Place du Marivel	SEVRES	Restructuration	2 584 987,34
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Restructuration	1 077 300,79
33 avenue du Maine	PARIS	Restructuration	633 842,35
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Restructuration	183 383,85

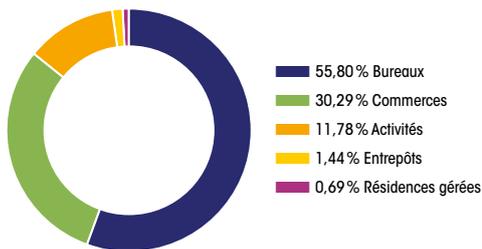
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2017 à 1 711 406 373 euros, dont 1 586 008 299 euros d'actifs détenus en direct et 125 398 074 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,16% par rapport à l'exercice précédent.

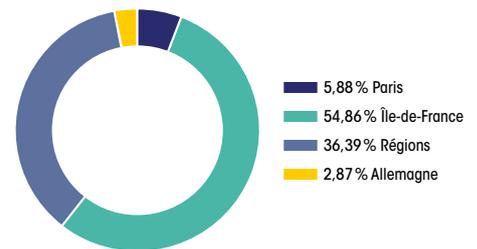
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 618 034 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	215 990 837,19	71 120 000,00				287 110 837,19	16,78%
Île-de-France	773 449 903,34	110 780 658,28	78 845 000,00	8 872 294,20		971 947 855,82	56,79%
Régions	227 649 673,71	160 747 815,72	850 000,00	1 340 000,00		390 587 489,43	22,82%
Allemagne	45 545 312,69				16 214 877,93	61 760 190,63	3,61%
Total €	1 262 635 726,94	342 648 474,00	79 695 000,00	10 212 294,20	16 214 877,93	1 711 406 373,07	
Total 2016	1 233 186 189,92	332 782 300,00	80 555 000,00	16 114 000,00	16 218 000,00	1 678 855 489,92	
Total %	73,78%	20,02%	4,66%	0,60%	0,95%	100,00%	100,00%

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

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire	20,00%	284,83
Dettes et engagements	15,09%	214,86
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 7,3 ans)	9,75%	138,79
- Dont découverts bancaires	4,77%	67,96
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,57%	8,11

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, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement*, ressort à 114% de la valeur des actifs.

* Le Levier AIFM correspond au rapport entre :
 - la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;
 - et la valeur de réalisation de la SCPI.

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.

L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

Politique de recours au financement bancaire

Suite à décision des associés en date du 6 juillet 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-38 en date du 1^{er} septembre 2017 de la part de l'Autorité des marchés financiers.





L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques d'ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires* mises en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration des indicateurs dont elle a la maîtrise : réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement/Social/Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI* dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.**

* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 : obligation des plans de mobilité pour les entreprises - Art 173 : obligation d'informations pour les investisseurs institutionnels sur la prise en compte des critères extra financiers (Environnement-Social-Gouvernance) et du risque climatique.

** Observatoire de l'Immobilier Durable - Actinéo, etc.

*** PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.



ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

398 kwhep/m²SU.an

Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

422 kWhep/M²SU.an - Évaluation de l'OID*.

20 kgéqCO₂/m².an

Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

21 kgéqCO₂/m².an - Évaluation de l'OID*.

9 %

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets.

Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.

MOBILITÉ

77 %

des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.

+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.

33 %

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

20 % des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26 % des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir***.



SOCIAL

CONFORT | BIEN-ÊTRE

52 %

des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.

+70 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à la lumière naturelle.

72 %

des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.

60 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.

SERVICES

55 %

des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.

+55 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.

21 %

des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.

20 % des répondants à l'enquête OID** accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.



GOVERNANCE

ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Elle a participé à l'élaboration du guide d'application de l'article 173 de la LTECV (Loi de transition énergétique pour l'immobilier).

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM**** de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).

RESSOURCES | GESTION DES RISQUES

La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.

À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

* Baromètre 2017 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m².

** Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/ réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

*** Enquête KSIO réalisée pour la SNCF: mobilité des français ; pratiques et perspectives - janvier 2016.

**** L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

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.

PROVENANCE DES FONDS

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des

sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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



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 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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
2016	385 295 463,00	(3 837 940,00)	2 518 271	22 801	1 182 012,17	635,00
2017	384 715 440,00	(2 407 285,00)	2 514 480	22 914	994 698,33	635,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Distribution versée au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)	30,00	28,56	27,00	27,00	25,44
- dont distribution de report à nouveau en %	3,70				
- dont distribution de réserves de plus values en %		4,83			
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,72 %	4,50 %	4,25 %	4,25 %	4,01 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,78	0,95	1,97	2,21	4,99

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
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
2016	29 783	1,18 %	9 mois	29 399	25 230,70
2017	25 063	1,15 %	12 mois*	46 104	23 157,88

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

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

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	40,02	98,78	37,96	97,26	38,95	97,26	37,42	96,23	36,73	97,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire			0,25	0,64	0,62	1,55	0,67	1,73	0,24	0,63
Produits divers	0,49	1,22	0,82	2,10	0,48	1,20	0,79	2,04	0,53	1,40
TOTAL DES REVENUS	40,51	100,00	39,03	100,00	40,05	100,00	38,88	100,00	37,49	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,46	8,54	3,32	8,51	3,33	8,32	3,32	8,53	3,22	8,59
Autres frais de gestion*	0,58	1,42	0,54	1,39	0,99	2,48	1,29	3,31	1,39	3,70
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,28	0,70	0,30	0,76	0,15	0,38	0,18	0,45	0,58	1,54
Charges immobilières non récupérées	3,86	9,53	4,24	10,87	4,16	10,39	3,42	8,81	4,33	11,55
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,18	20,18	8,40	21,52	8,64	21,58	8,20	21,10	9,51	25,38
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,06	2,61	1,05	2,70	1,32	3,29	1,41	3,62	1,27	3,40
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,87	4,61	2,16	5,55	1,98	4,95	2,23	5,73	0,07	0,19
- dotation nette aux autres provisions**	0,52	1,28	0,07	0,17	0,09	0,24	(0,20)	(0,51)	0,32	0,85
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,44	8,50	3,28	8,42	3,39	8,47	3,44	8,84	1,67	4,44
TOTAL DES CHARGES	11,62	28,68	11,68	29,94	12,03	30,05	11,64	29,94	11,18	29,83
RÉSULTAT	28,89	71,32	27,34	70,06	28,01	69,95	27,24	70,06	26,30	70,17
Variation du report à nouveau	(1,11)	(2,74)	0,16	0,41	1,01	2,53	0,24	0,61	0,86	2,31
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	30,00	74,06	28,56	73,18	27,00	67,42	27,00	69,44	25,44	67,87
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	29,98	74,01	28,56	73,18	26,93	67,25	27,00	69,44	25,44	67,87

* 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 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	1 338 633 416,64	(2 407 285,00)	1 336 226 131,64
Cessions d'immeubles	418 820 861,39	51 583 470,73	470 404 332,12
Plus et moins-values sur cessions	(5 806 496,00)	(7 040 070,66)	(12 846 566,66)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(5 274 505,07)	267 083,35	(5 007 421,72)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(126 106 075,32)	(1 657 452,43)	(127 763 527,75)
Achats d'immeubles	(1 768 423 659,29)	(40 893 832,85)	(1 809 317 492,14)
Achats de parts de sociétés immobilières	(68 198 261,52)	(14 321 409,55)	(82 519 671,07)
Écart sur remboursements de parts	3 901 515,88	319 628,69	4 221 144,57
Sommes restant à investir	(212 428 049,58)	(14 149 867,72)	(226 577 917,30)

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	101 636 211
Autres charges déductibles	26 591 564
Intérêts d'emprunts	142 838
Revenu net	74 901 808
Soit par part pleine jouissance	29,76
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 346 278,00

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

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	65 068 588,75
Réintégration	2 862 338,27
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(6 927 214,47)
Résultat fiscal	61 003 712,55

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	65 068 588,75
Réintégration	2 862 338,27
Déduction	(1 441 128,07)
Résultat fiscal	66 489 798,95

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
503,39	491,96

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

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

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		1 416 004,58						1 416 004,58*
Fournisseurs d'immobilisations							1 673 783,24	1 673 783,24**
Total à payer		1 416 004,58					1 673 783,24	3 089 787,82
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		1 316 450,13						1 316 450,13
Fournisseurs d'immobilisations							6 346 734,54	6 346 734,54
Total à payer		1 316 450,13					6 346 734,54	7 663 184,67

* 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,

Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement à titre accessoire de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux États de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

Aussi, nous vous proposons de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin d'une part, de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cibles éligibles de votre SCPI, et d'autre part, de se prémunir d'avoir à arbitrer des immeubles au seul motif que les États auraient fait le choix politique de quitter l'Union Européenne.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs « *situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne* ».

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la SCPI Sélectinvest 1.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative, du marché des parts ainsi qu'à celui des comptes. Nous avons reçu à cet effet toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants :

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Le volume des souscriptions de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevé à 15 915 005,00 euros ayant servi en totalité de contrepartie aux retraits d'associés. À cela s'ajoute le remboursement et l'annulation de parts à hauteur de 1 937 201,00 euros.

Ainsi, le capital effectif, qui s'élevait à 385 295 463,00 euros en début d'année, a été ramené à 384 715 440,00 euros au 31 décembre 2017. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 596 694 800,00 euros et 46 104 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait a été identifiée par le conseil de surveillance comme un point de vigilance. 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 d'un montant complémentaire de 2 044 000,00 euros en mai 2017. Le prix de retrait sur le fond de remboursement a été fixé, avec notre approbation, à 511 euros, c'est-à-dire diminuée de la décote maximale autorisée de 10%.

Le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion de veiller à poursuivre de façon significative les dotations à ce fonds afin de réduire les délais de remboursement pour les associés contraints par l'urgence.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés de 22 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 62,62%, pour un montant global de 52 832 433,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier actes en mains de 48 991 616,70 euros se ventilant comme suit :

- 34 210 618,57 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 14 780 998,13 euros acte en mains pour les acquisitions via des prises de participation dans des SCI.

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

Malgré des libérations, renégociations et mesures d'accompagnement consenties en vue de favoriser les relocations dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 84,6% et 86,0% pour l'exercice 2017. Objectif important pour notre SCPI, l'amélioration de sa situation locative demeure au centre de nos préoccupations. Cette année encore, nous avons insisté auprès de la société de gestion pour que soient déployés les moyens d'une action intensive pour permettre de favoriser cette amélioration.

À cet égard, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie concernant le patrimoine en 2018, dont, notamment, l'accélération du plan d'arbitrage visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, et le maintien de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire, sans toutefois dépasser les limites raisonnables.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 1 668 217 810,83 euros, dont 1 586 008 299,29 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 82 209 511,54 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des titres de SCI.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 665,74 euros contre 655,23 euros en 2016.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 13 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2017 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants.

Les produits de l'activité immobilière s'établissent à 121 253 340,55 euros, enregistrant une baisse par rapport à l'exercice 2016. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 66 216 230,95 euros, correspondant à un résultat par part de 26,30 euros dont environ 1,80 euro lié au changement de méthode comptable sur les travaux intervenus



au 1^{er} janvier 2017. Le dividende versé a été de 25,44 euros par part, soit un taux de distribution de 4,01 %.

Reflétant les pressions du marché locatif mais également les renégociations de loyers destinées à maintenir les occupants dans les immeubles, le budget 2018 aboutit à un résultat comptable par part de 25,07 euros. La distribution devrait se maintenir à 25,44 euros par part, dont 0,37 euro prélevé sur le report à nouveau.

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.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Après avoir entendu les motivations de la société de gestion, nous sommes favorables à la reformulation du secteur géographique de la politique d'investissement de notre SCPI qui demeure conforme à notre souhait d'élargissement de la politique d'investissement hors de France décidé en 2014 dans des pays européens ciblés.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2017 - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion.

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 384 715 440,00 euros et un bénéfice net de 66 216 230,95 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice.

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 66 216 230,95 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 10 373 302,12 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 76 589 533,07 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 64 038 846,36 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 12 550 686,71 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 207 405 600,50 euros, soit 480,18 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 445 961 841,96 euros, soit 575,05 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 673 984 148,25 euros, soit 665,74 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves -Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, 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 de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

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 2017 à 208 680,00 euros, soit 0,16 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.

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 2018.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement - 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 de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

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

« Politique d'investissement immobilier de la SCPI

La SCPI Sélectinvest 1 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- [...] ;
- *d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne.*

Il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 juin 2014, et que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [...] 2018 [...].

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 350 864 295,57	1 586 008 299,29	1 360 250 927,99	1 570 550 789,92
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,08			
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 350 864 295,49	1 586 008 299,29	1 309 922 740,19	1 570 550 789,92
Immobilisations en cours			50 328 187,80	
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 880 369,09)	(157 971,82)	(8 904 137,20)	(562 070,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(3 722 397,27)		(8 342 067,20)	
Provisions pour risques et charges	(157 971,82)	(157 971,82)	(562 070,00)	(562 070,00)
Titres financiers contrôlés	82 519 671,07	82 209 511,54	68 198 261,52	64 926 380,57
Immobilisations financières contrôlées	82 519 671,07	82 209 511,54	68 198 261,52	64 926 380,57
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 429 503 597,55	1 668 059 839,01	1 419 545 052,31	1 634 915 100,49
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	398 037,39	398 037,39	369 559,69	369 559,69
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	398 037,39	398 037,39	369 559,69	369 559,69
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	18 751 196,75	18 751 196,75	14 598 146,95	14 598 146,95
Locataires et comptes rattachés	14 414 177,49	14 414 177,49	13 234 749,90	13 234 749,90
Provisions pour dépréciation des créances	(7 524 275,44)	(7 524 275,44)	(6 312 135,39)	(6 312 135,39)
Autres créances	11 861 294,70	11 861 294,70	7 675 532,44	7 675 532,44
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	546 108,21	546 108,21	664 018,73	664 018,73
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	283 605,00	283 605,00	176 806,00	176 806,00
Autres disponibilités	262 503,21	262 503,21	487 212,73	487 212,73
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	19 695 342,35	19 695 342,35	15 631 725,37	15 631 725,37
Dettes financières	(184 227 692,99)	(184 227 692,99)	(160 513 972,40)	(160 513 972,40)
Dettes d'exploitation	(13 884 467,14)	(13 884 467,14)	(16 203 526,81)	(16 203 526,81)
Dettes diverses	(43 942 872,85)	(43 942 872,85)	(47 696 379,19)	(47 696 379,19)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(242 055 032,98)	(242 055 032,98)	(224 413 878,40)	(224 413 878,40)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	261 693,58	261 693,58	201 115,42	201 115,42
Produits constatés d'avance			(20 431,95)	(20 431,95)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	261 693,58	261 693,58	180 683,47	180 683,47
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 207 405 600,50		1 210 943 582,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 445 961 841,96		1 426 313 630,93

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017⁽¹⁾ (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	385 295 463,00		(580 023,00)	384 715 440,00
Capital souscrit	385 295 463,00		(580 023,00)	384 715 440,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	831 133 394,20		(3 165 085,74)	827 968 308,46
Prime d'émission	680 359 078,11		(1 827 262,00)	678 531 816,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(124 752 304,64)		(1 657 452,43)	(126 409 757,07)
Écarts sur remboursements de parts	3 901 515,88		319 628,69	4 221 144,57
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	(5 274 505,07)		267 083,35	(5 007 421,72)
Écart de réévaluation	(5 274 505,07)		267 083,35	(5 007 421,72)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(5 806 496,00)		(7 040 070,66)	(12 846 566,66)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	4 968 169,87	602 403,04	4 802 729,21	10 373 302,12
Résultat de l'exercice	602 403,04	(602 403,04)	2 177 384,59	2 177 384,59
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	68 664 426,04	(68 664 426,04)	66 216 230,95	66 216 230,95
Acomptes sur distribution	(68 062 023,00)	68 062 023,00	(64 038 846,36)	(64 038 846,36)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	1 210 943 582,75		(3 537 982,25)	1 207 405 600,50

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	89 190 461,51	91 404 779,39
Charges facturées	28 029 941,33	32 021 881,52
Produits des participations contrôlées	3 256 693,05	2 913 304,85
Produits annexes	776 244,66	1 884 872,08
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	121 253 340,55	128 224 837,84
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	28 029 941,33	32 021 881,52
Travaux de gros entretiens	593 943,33	5 276 580,77
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 455 417,13	442 050,10
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	777 002,61	5 612 606,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 148 589,77	10 657 162,95
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	44 004 894,17	54 010 281,34
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	77 248 446,38	74 214 556,50
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 228 088,70	1 294 735,20
Reprises de provisions d'exploitation	1 040 413,33	5 622 107,19
Transfert de charges d'exploitation	4 480 640,90	4 506 918,89
Reprises de provisions pour créances douteuses	972 817,52	1 802 609,82
TOTAL I : Produits d'exploitation	7 721 960,45	13 226 371,10
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	8 105 907,17	8 364 144,39
Charges d'exploitation de la société	325 782,76	266 088,36
Diverses charges d'exploitation	2 093 435,06	3 213 081,15
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 434 493,88	4 847 172,92
Dotations aux provisions d'exploitation	42 371,82	461 070,00
Dépréciations des créances douteuses	2 181 730,40	1 188 578,32
TOTAL II : Charges d'exploitation	17 183 721,09	18 340 135,14
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(9 461 760,64)	(5 113 764,04)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	592 080,77	1 694 575,49
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	592 080,77	1 694 575,49
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 458 241,11	2 199 316,41
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	2 458 241,11	2 199 316,41
Résultat financier C = (I - II)	(1 866 160,34)	(504 740,92)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	545 768,60	114 038,91
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	545 768,60	114 038,91
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	250 063,05	45 664,41
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	250 063,05	45 664,41
Résultat exceptionnel D = (I - II)	295 705,55	68 374,50
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	66 216 230,95	68 664 426,04

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs 1 711 406 373,07 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Les plus-values réalisées par les particuliers sont imposées immédiatement au moment de chaque cession. Il appartient au notaire d'établir la déclaration et d'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 2017, pour un montant total de 412 486,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 208 680,00 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 203 806,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier et ;
- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était 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 10 % du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

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

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 3 722 397,27 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructrains locatives				
Bureaux	1 067 854 247,40	1 160 673 005,09	1 019 860 455,96	1 093 406 789,92
Locaux d'activité	72 848 861,22	79 695 000,00	72 802 018,19	80 555 000,00
Commerces	199 319 525,36	335 428 000,00	201 905 345,16	329 655 000,00
Entrepôts	10 841 661,59	10 212 294,20	15 354 920,88	16 114 000,00
TOTAL	1 350 864 295,57	1 586 008 299,29	1 309 922 740,19	1 519 730 789,92
Immobilisations en cours				
Bureaux			50 328 187,80	50 820 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL			50 328 187,80	50 820 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	82 519 671,07	82 209 511,54	68 198 261,52	64 926 380,57
TOTAL GÉNÉRAL	1 433 383 966,64	1 668 217 810,83	1 428 449 189,51	1 635 477 170,49

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2016	1 360 250 927,99
Solde Droits réels au 31/12/2016	0,08
Acquisitions emphytéose	
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 mai 1945	0,08
Solde Droits réels au 31/12/2017	0,08
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016	1 309 922 740,19
Acquisitions	82 912 457,80
MONTROUGE - 21/23 rue de la Vanne	50 328 187,80
LEVALLOIS-PERRET - 4 Place du 8 Mai 1945	11 943 520,00
SAINT-DENIS - 1/7 Place des Etoiles	20 596 750,00
PARIS - 80 rue du Bac	44 000,00
Cessions	(51 583 470,73)
MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès	(22 800 000,00)
BAGNEUX - 113 rue Jean Marin Naudin	(9 666 333,44)
MONTPELLIER - 1567 avenue Albert Einstein	(5 022 412,00)
LYON - 213 rue de Gerland	(2 515 408,78)
BUSSY-SAINT-MARTIN - 8/12 rue des Epinettes	(1 767 623,53)
CROISSY-BEAUBOURG - 10 rue Léon Jouhaux	(1 626 488,36)
MAUREPAS - 9015 rue Jean Perrin - Rue du Marché	(1 128 122,73)
SAINT-OUEN - 21/23 rue de Clichy	(1 038 083,29)
ROUEN - 57 avenue de Bretagne	(838 469,59)
BRON - 4 rue Maryse Bastié	(762 794,54)
FONTENAY-SOUS-BOIS - 9 avenue du Val de Fontenay	(649 922,54)
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 Place Charles de Gaulle	(364 541,94)
ORLEANS - 142 Faubourg Banner	(317 135,00)
ROISSY-EN-FRANCE - 383/385 rue de la Belle Etoile	(694 483,57)
AIX-EN-PROVENCE - 75 rue Marcelin Berthelot	(498 640,66)
PARIS - 39 rue de Wattignies	(1 182 341,14)
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	(710 669,62)
Travaux de restructuration	9 419 724,14
SEVRES - 7 avenue de la Cristallerie	4 819 492,19
SEVRES - 5 Place du Marivel	2 584 987,34
PUTEAUX - 172/174 rue de la République	1 077 300,79
PARIS - 33 avenue du Maine	633 842,35
PARIS - 2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	183 383,85
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	64 111,99
LYON - 129 rue Servient	43 604,85
BOULOGNE-BILLANCOURT - 86/90 rue du Dôme	7 344,68



Travaux de restructuration (Suite)

MERIGNAC - Avenue J.F. Kennedy	2 682,00	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 22 rue de L'Europe	2 010,00	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 24 rue de L'Europe	2 010,00	
PARIS - 66 avenue du Maine	195,00	
CROISSY-BEAUBOURG - 10 rue Léon Jouhaux	(1 240,90)	
Acquisitions de climatisations		592 306,91
Renouvellements de climatisations existantes		5 151 691,84
Sorties de climatisations (renouvellements)		(5 151 691,84)
Autres variations		(1 702 468,28)
Agencements, Aménagements, Installations 2017		
Nouveaux agencements	5 070 379,81	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 478 728,37	
Cessions d'agencements de l'exercice	(1 680 531,97)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 678 871,84)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017		(1 886 698,91)
Dotations de l'exercice	(1 886 698,91)	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2017		1 350 864 295,49

IMMOBILISATIONS EN COURS

Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		50 328 187,80
VEFA livrées au cours de l'exercice		(50 328 187,80)
MONTROUGE - 21/23 rue de Vanne	(50 328 187,80)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		0,00

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017

1 350 864 295,57

TITRES FINANCIERS CONTRÔLES AU 31/12/2016

68 198 261,52

Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016

68 198 261,52

Acquisitions

14 321 409,55

SCI LF Jazz	93 537,18
SCI LF Multi BBQ	3 058 272,37
SCI LF Cityscope	11 169 000,00
SCI LF Germany Office 2	600,00

Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017

82 519 671,07

TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2017

82 519 671,07

AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2016

369 559,69

Solde des immobilisations financières autres que titres de participation au 31/12/2016

369 559,69

Fonds de roulement versés aux syndicats	156 688,59
Fonds de roulements restitués par les syndicats	(128 210,89)
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	398 037,39

AUTRES ACTIF ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2017

398 037,39

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	32 596 696,44	44 207 504,34	7 643 150,00	332 364,26	32 262 860,77	11,00%
LF MULTI BBQ	186 414	39 024 670,08	39 764 006,14	9 320 700,00	613 909,18	38 667 975,80	11,00%
LF PRISME	145 456	32 881 957,71	47 012 290,18	7 272 800,00	1 971 603,37	32 102 866,88	11,00%
LF PANSIDE	174 705	38 376 937,82	53 709 572,94	8 735 250,00	1 211 713,44	37 727 726,90	11,00%
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	99 727 263,79	97 123 095,61	21 255 600,00	1 847 123,75	99 181 140,80	10,00%
LF CITYSCOPE	1 861 500	184 127 581,89	172 697 302,74	37 230 000,00	(272 608,11)	184 400 190,00	6,00%
LF OFFENBACH	229 614	223 213 812,87	235 017 548,99	45 922 800,00	2 507 507,95	221 807 271,42	13,00%
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	48 567 425,65	47 213 308,49	9 741 200,00	34 084,85	48 533 340,80	0,01%
SCI ALLGAU	71 310	71 278 019,00	66 284 250,00	7 131 800,00	(180 832,00)	71 300 000,00	17,00%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros)	Compte à compte 2017*	Dotation 2017 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)
Droits réels			0,08		0,08
Agencements, aménagements installations	5 ans	19 145 939,87	(1 319 706,27)	3 206 405,18	21 032 638,78

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2017 (euros)	Compte à compte 2017 (euros)	Dotation 2017 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 228 088,70		(1 228 088,70)	
TOTAL		1 228 088,70		(1 228 088,70)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		3 539 337,99	777 002,61	593 943,33	3 722 397,27
Pour grosses réparations	8 342 067,20	(8 342 067,20)			
Pour risques et charges	562 070,00		42 371,82	446 470,00	157 971,82
Pour créances douteuses	6 312 135,39	3 227,17	2 181 730,40	972 817,52	7 524 275,44
TOTAL	15 216 272,59		3 001 104,83	2 013 230,85	11 404 644,53

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2016	5 274 505,07
Reprises de l'exercice	(267 083,35)
TOTAL AU 31/12/2017	5 007 421,72

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	68 664 426,04
Report à nouveau 2016	4 968 169,87
TOTAL DISTRIBUABLE	73 632 595,91
Distribution 2016	68 062 023,00
Reconstitution du report à nouveau* + impact du changement du référentiel comptable (PGR / PGE)	4 802 729,21
Report à nouveau après affectation du résultat	10 373 302,12

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer		Produits à recevoir	
Fournisseurs factures non parvenues	1 609 611,57	Locataires factures à établir	723 902,66
Locataires et comptes rattachés	29 787,58	Autres créances d'exploitation	2 120 000,20
Autres dettes d'exploitation	6 049 542,50	Intérêts courus à recevoir	75 133,34
Intérêts courus à payer	475 259,51	TOTAL	2 919 036,20
TOTAL	8 164 201,16		



DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 871 616,99
Locataires : factures à établir	723 902,66
Locataires : créances douteuses	10 818 657,84
TOTAL	14 414 177,49

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 193,80
--------------------	-----------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Remboursement aux acquéreurs de franchises accordés aux locataires	198 048,24
Régularisations de comptes locataires	46 612,62
Diverses régularisations de comptes	5 402,19
TOTAL	250 063,05

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurements comptes locataires	113 118,42
Indemnités perte loyers suite à l'expropriation de la propriété situé à Saint-Ouen	272 392,52
Condamnation d'Arteis à rembourser à la SCPI le coût du remplacement du réseau de climatisation	157 977,06
Indemnités d'assurance	450,17
Diverses régularisations de comptes	1 830,43
TOTAL	545 768,60

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2017	176 806,00
Variation au cours de l'exercice	106 799,00
Solde disponible au 31/12/2017	283 605,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	10 412 519,75
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	193 179,81
Nantissements de parts sociales	41 299 464,44
Valeur vénale des actifs sous hypothèques	292 335 000,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Centre Commercial 2/90 rue Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	Commerces	27/06/2017	13 000 000,00
SCPI	2/2 Bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	Bureaux	21/06/2017	1 699 091,00
SCPI	5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	Bureaux	18/10/2017	851 850,00
SCPI	6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	Bureaux	21/06/2017	820 909,00
SCPI	11 rue du Chêne Germain 35130 CESSON-SEVIGNE	Bureaux	09/06/2017	4 100 000,00
SCPI	10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	Entrepôt + Bureaux	19/07/2017	500 000,00

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ACTIVITÉS							
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00%	1 116,59	597 919,73	31 361,20	629 280,93	643 788,98
51 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/11/2000	100,00%	3 194,00	1 585 469,78	30 333,02	1 615 802,80	1 608 683,30
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00%	12 649,00	11 293 000,00	101 264,64	11 394 264,64	11 293 000,00
22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	01/11/2000	100,00%	5 844,60	2 837 782,95	247 188,65	3 084 971,60	3 166 877,40
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00%	10 567,02	27 674 961,42	267 411,52	27 942 372,94	28 023 801,02
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 210,00	945 183,91	3 246,36	948 430,27	961 596,07
Urbaparc Bât. C2 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 156,37
Urbaparc - Bât. D1 2/8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 619,68
Urbaparc - Bât. E 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 428,00	1 325 778,74	3 739,73	1 329 518,47	1 332 518,47
Urbaparc - Bât. A2 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 612,00	1 274 013,06	69 094,31	1 343 107,37	1 274 013,06
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/06/2002	100,00%	2 630,00	2 301 980,16		2 301 980,16	2 301 980,16
Urbaparc Bât. D3 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	643,00	536 620,55	25 346,52	561 967,07	572 133,53
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 164,00	884 565,13	43 298,00	927 863,13	884 565,13
Urbaparc - Bât. A4 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 583,00	1 280 571,75	24 859,92	1 305 431,67	1 315 240,87
Urbaparc - Bât. A3 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 616,00	1 291 727,77	6 474,81	1 298 202,58	1 300 054,70
Urbaparc - Bât. D2 2/8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,49	1 192 126,49
Urbaparc - Bât. A1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 592,00	1 409 021,32	70 654,59	1 479 675,91	1 506 180,45
Urbaparc - Bât. G 2/8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00%	1 679,00	1 524 490,18		1 524 490,18	1 524 490,18
11/13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/08/1994	100,00%	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
Georges Clémenceau 17/31 avenue Georges Clemenceau 93420 VILLEPINTE	22/12/1989	100,00%	5 946,53	2 960 733,86	186 450,46	3 147 184,32	3 117 525,14
Bât. E 4/5/6 32 avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	3 968,00	2 106 865,63	267 570,19	2 374 435,82	2 433 009,57
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY SUR OISE CEDEX	01/11/2000	100,00%	2 908,63	1 664 934,58	15 254,56	1 680 189,14	1 685 911,56

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ACTIVITÉS (SUITE)							
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY SUR OISE	01/11/2000	100,00%	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY SUR OISE	01/11/2000	100,00%	4 187,36	2 058 061,74	308 707,36	2 366 769,10	2 263 725,48
TOTAL ACTIVITÉS			72 820,73	71 146 605,38	1 702 255,84	72 848 861,22	72 802 018,19

BUREAUX							
Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	339 900,17	6 838 457,17	6 826 561,74
Bât. B1 / B2 18/20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00%	4 302,00	3 567 299,45	64 540,79	3 631 840,24	3 659 876,62
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00%	1 500,29	2 488 549,51	54 584,78	2 543 134,29	2 510 602,66
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/2007	100,00%	1 170,49	2 064 485,05	60 952,07	2 125 437,12	2 150 689,68
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	1 135,00	1 809 925,00	1 810 018,70
Antélios 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	02/03/1990	100,00%	134,00	266 704,61		266 704,61	765 345,27
Montgomery 4 avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	01/11/2000	100,00%	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Bât. A 5 Esplanade Compins Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	322 351,12	9 496 351,12	9 597 911,12
19 Allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	23 416,74	2 841 195,08	2 841 195,09
Parc Act du Canal - Bât. M19 20 11/13 avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	01/11/2000	100,00%	1 408,02	964 479,12	134 039,61	1 098 518,73	1 108 761,77
Bât. Oméga Rue Magellan - Voie 9 31670 LABEGE	26/07/1989	100,00%	1 505,17	1 840 000,00	19 756,75	1 859 756,75	1 983 169,32
Labège Innopole - Bât. 13 Grande Borne - Voie n° 6 - L'Occitane 31670 LABEGE	01/11/2000	100,00%	1 842,00	1 417 775,86	646 409,45	2 064 185,31	1 417 775,86
Le Larminat 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00%	3 990,29	5 330 487,07	2 523,08	5 333 010,15	5 341 980,92
Haut Lévêque - Bât. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/1999	100,00%	2 950,15	3 094 715,05	173 062,19	3 267 777,24	3 339 477,24
Espace Kennedy Avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	01/11/2000	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	432 588,24	2 390 158,28	2 387 476,28
Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Parc Millénaire - Bât. 18/20/22 1025 rue Henri Bequaerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	8 258,60	14 108 793,00	85 623,18	14 194 416,18	14 108 793,00
Stratégie Concept - Bât. 1 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/2000	100,00%	1 466,54	1 254 543,42	278 105,21	1 532 648,63	1 545 057,79
Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	20/12/2002	100,00%					5 231 128,15

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
11 rue du Chêne Germain 35130 VISSEICHE	19/09/2005	100,00%	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 000,00
Impressionniste Cézanne - Bât. 16C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	67,00%	1 575,17	2 957 109,76	4 193,23	2 961 302,99	2 968 147,15
Impressionnistes Monet - Bât. 17B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	67,00%	1 575,85	2 957 109,77	2 010,00	2 959 119,77	2 957 629,47
Technopole 2000 5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	12/01/1995	100,00%	951,08	777 489,98	27 644,28	805 134,26	814 103,29
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	42 849,46	2 822 994,90	2 785 737,44
Château Blanc - Bât. K 21 Allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	05/12/2011	100,00%	1 033,70	2 479 034,48	64 103,97	2 543 138,45	2 569 696,85
Le Ticleni 50/52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	04/09/2002	100,00%	5 676,96	6 196 522,00	19 787,67	6 216 309,67	6 223 336,30
Europarc Bat B4 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/11/2000	100,00%	841,20	716 510,38	0,01	716 510,39	716 510,39
Le Roisin 2/10 rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/1989	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	357 881,05	5 641 322,37	5 609 772,68
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/2000	50,00%	4 321,11	7 355 665,08	285 337,76	7 641 002,84	7 418 285,16
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00%	2 858,28	10 267 275,00	12 829,73	10 280 104,73	10 288 681,38
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00%	2 551,76	10 744 130,50	331 906,51	11 076 037,01	10 794 585,00
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00%	3 362,42	13 355 300,00	113 156,71	13 468 456,71	13 503 513,36
Plaza Part Dieu 205/207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/2001	100,00%	5 726,27	11 111 711,10	111 397,05	11 223 108,15	11 147 983,90
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/2006	100,00%	12 418,00	19 360 000,00	920 416,71	20 280 416,71	20 330 523,60
Jardin d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 LYON	01/11/2000	100,00%					2 700 542,38
62/64 Cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00%	3 680,62	8 295 780,00	1 919 853,20	10 215 633,20	10 337 892,94
Parc Saint Exupéry 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	18/12/1989	100,00%	851,65	731 755,29	197 282,18	929 037,47	929 037,49
Parc Saint Exupéry 4 rue Maryse Bastié 69500 BRON	10/01/1990	100,00%					952 481,30
Parc Saint Exupéry 2/2 bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/11/2000	100,00%	1 762,85	1 500 227,61	475 312,89	1 975 540,50	1 994 608,98
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 105,85	2 587 752,19	195 143,48	2 782 895,67	2 815 284,97
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 915,00	7 485 246,75	4 474 645,20	11 959 891,95	11 776 508,10
205 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00%	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00%	420,00	3 600 000,00	16 727,67	3 616 727,67	3 631 127,67
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 844,00	21 922 391,67	58 283,57	21 980 675,24	22 053 150,50
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 612,69	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Le Boréal 14/16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 069,00	3 002 358,27		3 002 358,27	3 002 358,24
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	748,00	3 450 659,43	256 374,17	3 707 033,60	3 500 863,26
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00%	637,00	1 737 918,80	229 773,78	1 967 692,58	1 777 976,67
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/2001	100,00%	1 803,80	8 108 458,33	725 908,72	8 834 367,05	8 200 524,70
Tour Montparnasse - 14 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/2000	100,00%	271,00	1 067 143,12	21 191,88	1 088 335,00	1 093 989,26
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00%	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/1990	100,00%	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51/53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/2008	100,00%	1 686,00	15 997 400,00	187 763,89	16 185 163,89	16 262 954,84
2 rue Duffrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00%	300,00	2 325 000,00		2 325 000,00	2 325 000,00
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00%	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/1988	100,00%	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
47 rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/1988	100,00%	160,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,35	5 050 000,00	2 606 646,83	7 656 646,83	7 656 646,83
Maillot 2000 - 4 ^e /5 ^e /7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00%	1 032,85	7 163 450,00	207 064,58	7 370 514,58	7 421 607,53
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00%	180,00	919 000,00	75 668,94	994 668,94	943 948,80
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00%	105,00	305 157,67		305 157,67	305 157,67
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/2000	100,00%	158,00	606 827,23	2 628,60	609 455,83	609 455,83
78 rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00%	4 803,90	18 125 777,00	686 237,96	18 812 014,96	18 518 162,69
Le Bretagne 57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	01/11/2000	100,00%					838 469,59
25/27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	01/11/2000	100,00%	1 196,03	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00%	2 653,51	6 658 769,00	267 367,39	6 926 136,39	6 926 136,39

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00%	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
Parc du Pas du Lac - Bât. B 10 avenue André Marie Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/2000	100,00%	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99
Central Gare 1 Place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/2000	100,00%					377 133,97
Domaine de Pissaloup Rue Edouard Branly 78190 TRAPPES	01/11/2000	100,00%	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
Equinoxe 4 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00%	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
Le Campus - Zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00	20 524,54	10 520 524,54	10 525 830,10
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00%	3 810,70	14 314 789,50	13 405,33	14 328 194,83	14 318 529,23
Burospace - Bât. 10 bis 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/11/2000	100,00%	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Les Conquérants 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	29/05/2002	100,00%	9 440,46	10 645 669,65	490 963,67	11 136 633,32	10 904 522,85
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00%	5 385,39	39 600 000,00	1 660 289,32	41 260 289,32	41 182 153,01
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00%	9 570,00	43 728 670,44	20 723 621,33	64 452 291,77	65 225 584,29
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V19/V2) 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00%	5 400,27	22 930 000,00	266 462,41	23 196 462,41	23 085 909,73
Akoya 1 - Bât. 1 48/50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	2 701,00	10 911 001,00	10 911 000,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00%	4 993,51	18 622 096,82	13 307 827,33	31 929 924,15	31 716 073,20
62 Bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/1988	100,00%	1 170,00	5 250 000,00	40 731,38	5 290 731,38	5 277 126,58
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00%	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 612 837,86
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00%	9 402,29	50 328 187,80	42 288,23	50 370 476,03	
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	24,00%					22 800 000,00
87/89 rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/1989	100,00%	1 651,45	7 450 000,00	112 569,73	7 562 569,73	7 533 038,85
Le Poversy 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/2000	100,00%	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
6/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	01/07/2005	100,00%	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
Le Nautille 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00%					10 970 356,47

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Bâtiment 12 2 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	01/10/1991	100,00%	414,33	870 000,00	85 729,93	955 729,93	980 549,93
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00%	2 032,48	9 586 828,00	304 709,13	9 891 537,13	9 916 486,57
Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00%	1 177,94	11 943 520,00		11 943 520,00	
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	391 559,48	10 098 692,60	10 167 601,27
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/11/2000	50,00%	1 521,99	7 103 743,08	546 612,10	7 650 355,18	7 650 355,20
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00%	3 820,86	18 879 774,00		18 879 774,00	18 879 774,00
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00%	4 321,73	16 067 340,56	6 287 418,31	22 354 758,87	17 535 266,68
Le Marivel 5 Place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/2003	100,00%	7 451,40	25 965 187,94	3 286 135,16	29 251 323,10	26 520 027,03
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	40,00%	3 451,04	28 400 000,00	64 111,99	28 464 111,99	28 400 000,00
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	40,00%	3 394,74	15 224 400,00	338 733,84	15 563 133,84	15 563 133,84
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00%	8 215,90	37 541 000,00	328 727,82	37 869 727,82	37 541 000,00
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00%	1 842,16	8 325 051,19	1 111 213,62	9 436 264,81	8 358 964,02
Tour Eve 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00%	1 779,00	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 862 163,68
Tour Franklin - 21 ^e étage 100/101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00%	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
440 Clos de Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00%	2 428,75	1 564 921,60		1 564 921,60	1 565 504,95
le Cap Lendit 1/7 Place des Etoiles 93200 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	20,00%	4 864,80	24 000 000,00	81 013,61	24 081 013,61	24 000 000,00
2 rue Vincent Van Gogh 93360 NEUILLY-PLAISANCE	08/09/1989	100,00%	3 174,00	3 506 327,39	140 701,04	3 647 028,43	3 711 807,33
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	40,00%	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	35 067 230,00
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/2013	35,00%	5 096,98	23 070 439,18		23 070 439,18	23 070 439,18
Le Technipole 229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 875,00	2 832 416,59	243 282,56	3 075 699,15	2 976 807,23
Bât. N/P 9 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%					706 324,05
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 111,00	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 878 999,68
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	7 675,00	9 146 941,03	151 794,28	9 298 735,31	9 345 490,51

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00%	10 039,00	19 528 653,57	422 125,02	19 950 778,59	20 036 088,45
10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00%	1 742,25	2 820 306,82	90 318,95	2 910 625,77	2 844 457,85
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY EN FRANCE	01/11/2000	100,00%	4 720,28	5 918 848,67	242 185,69	6 161 034,36	6 929 134,35
TOTAL BUREAUX			331 389,91	996 561 660,83	71 292 586,49	1 067 854 247,32	1 019 860 455,96
COMMERCES							
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/1991	100,00%	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/2000	100,00%	1 176,85	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Rue Benoit Frachon 03100 LAVALUT SAINTE ANNE	19/04/1989	100,00%	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
Rue de la Coustoune 11000 CARCASSONNE	01/11/2000	100,00%	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Le Murano 22/26 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/2014	100,00%	1 981,00	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
135 avenue J. de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/2000	100,00%	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
982 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	01/11/2000	100,00%	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
1036 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	03/04/1990	100,00%	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
2/4 boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/1986	100,00%	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	01/11/2000	100,00%	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	01/11/2000	100,00%	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX LES GREVES	25/07/1990	100,00%	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBELIARD	01/11/2000	100,00%	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 REUILLY	01/11/2000	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00%	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00%	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	30/06/2005	100,00%	8 960,37	9 347 000,00	43 380,82	9 390 380,82	9 419 380,82
62 rue de Sienne 31670 LABEGE	28/12/2012	100,00%	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3 ^{TER} Allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/2000	100,00%	1 412,10	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 Route de Toulouse 33130 BEGLES	01/11/2000	100,00%	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33
Centre Commercial Petite Arche 31/49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00%	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
11 rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/2000	100,00%	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
158 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/1988	100,00%	874,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
14 rue des Montagnes de Lans 38000 GRENOBLE	01/11/2000	100,00%	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
11/13/15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN D'HERES	01/11/2000	100,00%	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
Sablons Z.A.C. des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
Place Gaspard de Coligny 142 Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	26/07/2007	100,00%					317 135,00
31/33 rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/2007	100,00%	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
71/79 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	01/11/2000	100,00%	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
1 avenue des Deux Fontaines 57140 WOIPPY	01/11/2000	100,00%	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MERU	01/11/2000	100,00%	2 683,00	1 275 998,27	922,32	1 276 920,59	1 277 724,33
53 avenue de l'Europe 60280 VENETTE	28/06/2013	100,00%	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
Centre Commercial Auchan La Haye Juda 60400 NOYON	01/11/2000	100,00%	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
207 boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/2000	100,00%	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
26 rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	15/07/1969	100,00%	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
3 rue des Sauzettes 63170 AUBIERE	01/11/2000	100,00%	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 Route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 Route de Genas Chassieu 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
18 rue de la Liberté 69780 MIONS	26/07/2007	100,00%	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
Centre Commercial Chalon Sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAONE	29/12/1989	100,00%	2 242,40	5 149 285,88	249,76	5 149 535,64	5 149 702,61
10 Place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/2007	100,00%	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7/9 rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
7/9 rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00%	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
55/57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/1990	100,00%	100,00	1 095 000,00		1 095 000,00	1 096 434,40
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	87,00	425 122,54		425 122,54	381 122,54
66 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
230 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
Galerie Point Show 66 avenue Champs-Élysées 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	8,20	77 138,96		77 138,96	77 138,96
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Le Clos d'Argenson 144/148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/2000	100,00%	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
37 à 41 boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00%	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/1990	100,00%	380,00	1 217 658,86		1 217 658,86	2 400 000,00
41/43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
107 Bis avenue Général Leclerc 75014 PARIS	01/11/2000	100,00%	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00%	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00%	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/1990	100,00%	382,00	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 469 517,90
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00%	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
13/19 boulevard Ornano 75018 PARIS	19/12/2013	100,00%	1 660,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00%	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/2000	100,00%	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
1492 boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/1987	100,00%	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
214 boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	01/11/2000	100,00%	1 058,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
Avenue Maximiliansau Cany 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00%	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
Avenue Maximiliansau Cany 76450 CANY-BARVILLE	23/06/1986	100,00%	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
45 avenue de Verdun Nangis 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00%	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courtillière 5 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 415,51	868 959,40	17 433,80	886 393,20	868 959,40
Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 564,50	1 143 367,62	5 745,00	1 149 112,62	1 143 367,62
37/39 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	203,00	701 260,00	6 105,38	707 365,38	701 260,00
41 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
22 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
CC Fontaine Saint Martin Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR-L'ECOLE	05/10/1982	100,00%	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
22 avenue du Général de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/2011	100,00%	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
9015 rue Jean Perrin 78310 MAUREPAS	04/07/1989	100,00%					1 128 122,73
80 avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/1986	100,00%	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
39/41 rue Robert Turgot 79000 NIORT	01/11/2000	100,00%	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
17 avenue du Maréchal A. Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
477 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/2000	100,00%	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
3 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/2000	100,00%	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
14 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/2000	100,00%	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/2000	100,00%	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
16/18 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/1989	100,00%	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
Val d'Hyères 2 6 rue de la Marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/1989	100,00%	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
3 rue des Hironnelles 91700 SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00%	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
2 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	26/07/2007	100,00%	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/2000	100,00%	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14
8/10 rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
Les Allées d'Orléans 37/45 rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
3/5 rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/2007	100,00%	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
36 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/2007	100,00%	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
19 rue Madeleine Michelis 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00%	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/2007	100,00%	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
Centre Commercial Bobigny 2 90 boulevard Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	31/08/2006	100,00%	6 067,00	12 230 000,00		12 230 000,00	12 230 100,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00%	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
186 Voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50
Niepce / Vignerons 1 Allée Niepce 94300 VINCENNES	23/06/1989	100,00%	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/1986	100,00%	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1 rue Patte d'Oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/2000	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCES			187 172,55	199 178 578,28	140 947,08	199 319 525,36	201 905 345,16

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ENTREPÔTS							
40 Impasse Jean Monet 60200 COMPIEGNE	01/11/2000	100,00%	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
Parc d'activités Paris Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/09/1987	100,00%		410 123,21	(1 240,90)	408 882,31	2 098 794,13
8/12 rue des Epinettes 77600 BUSSY-SAINT-MARTIN	01/11/2000	100,00%					1 785 264,18
4 rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00%		118 085,18		118 085,18	118 085,18
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/2008	40,00%	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
21/23 rue de Clichy 93400 SAINT-OUEN	26/07/2007	100,00%					1 038 083,29
TOTAL ENTREPÔTS			8 917,20	10 842 902,49	(1 240,90)	10 841 661,59	15 354 920,88
IMMOBILISATION EN COURS							
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00%					50 328 187,80
TOTAL IMMOBILISATION EN COURS							50 328 187,80
TOTAL GÉNÉRAL			600 300,39	1 277 729 746,98	73 134 548,51	1 350 864 295,49	1 360 250 927,99

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	25 000,00	31 031 168,00		31 031 168,00	71 458 851,00
TOTAL SCI ALLGAU*			25 000,00	31 031 168,00		31 031 168,00	71 458 851,00
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60313 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 730,00	33 029 131,38		33 029 131,38	
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	19 570 594,84		19 570 594,84	21 041 364,98
2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	20 404,22	72 017 445,67	193 442,35	72 210 888,02	74 867 225,36
Hamburg Santorkai 68 AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	21 702 990,02		21 702 990,02	22 637 065,78
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	35 255 594,71	238 435,14	35 494 029,85	36 774 156,46

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 842,27	17 489 941,55	4 694,52	17 494 636,07	18 033 053,09
Porsche Mittler Pfad 13-15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	70 054 369,89		70 054 369,89	
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	26 539 152,77		26 539 152,77	27 338 964,26
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 918,12	42 191 754,34		42 191 754,34	43 603 248,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 718,07	337 850 975,17	436 572,01	338 287 547,18	244 295 078,11
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
Le Jazz Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
Panorama Seine et Dockside 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	174 834 279,15		174 834 279,15	
COMMERCES							
Buffalo - Lyon-Beynost Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 814 910,45		2 814 910,45	3 120 097,60
Buffalo - Marseille-Cabries Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 454 581,72		3 454 581,72	
Buffalo - Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 774 210,02		1 774 210,02	1 981 914,67
Buffalo - Saint-Brieuc - Tregueux 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 667 984,29		2 667 984,29	
Buffalo - Brest 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 728 120,33		2 728 120,33	
Buffalo - Morlaix - Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 935 513,67		1 935 513,67	2 162 101,94
Buffalo - Concarneau Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 264 186,03		1 264 186,03	
Buffalo - Roques-sur-Garonne 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 315 264,49		3 315 264,49	
Buffalo - Villenave d'Ornon Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 371 537,93		2 371 537,93	
Buffalo - Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 086 991,49		2 086 991,49	2 313 259,05

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Nantes-Orvault 180 Route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 867 407,73		1 867 407,73	2 086 022,91
Buffalo - Cherbourg-La Glacerie Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 869 199,96		1 869 199,96	2 088 024,97
Buffalo - Reims-Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 692 662,18		1 692 662,18	1 890 820,12
Buffalo - Metz-Borny 16 rur Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 824 393,32		1 824 393,32	2 037 972,94
Buffalo - Saint-Amand-Les-Eaux Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 680 859,07		1 680 859,07	
Buffalo - Lille-Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 443 725,95		2 443 725,95	2 708 670,00
Buffalo - Beauvais-Gay Lussac 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 355 525,19		3 355 525,19	
Buffalo - Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 263 100,90		2 263 100,90	2 508 461,93
Buffalo Vesoul-Pusey Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 708 804,56		1 708 804,56	
Buffalo - Harfleur-Montvilliers Centre commercial La Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 854 943,13		2 854 943,13	
Buffalo - Mantes-La-Ville Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 411 296,25		3 411 296,25	
Buffalo - Le Pontet-Avignon 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 260 357,00		2 260 357,00	
Buffalo - Brétigny-sur-Orge ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 428 385,88		2 428 385,88	2 712 674,16
Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil 19/21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	2 004 070,51		2 004 070,51	
Buffalo - Villemomble 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 558 324,63		2 558 324,63	
Buffalo - La Queue-en-Brie 2 rue andré Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	2 039 992,41		2 039 992,41	
Buffalo - Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 895 187,03		1 895 187,03	2 117 055,12
Buffalo - L'Isle-Adam 4 boulevard de Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 978 527,96		1 978 527,96	2 210 151,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	64 550 064,08		64 550 064,08	29 937 227,30
TOTAL GÉNÉRAL SCI			251 345,98	1 069 430 406,30	1 055 418,58	1 070 485 824,88	764 247 696,76

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI Sélectinvest 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.



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 suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2017 :



Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	45 093,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : • 7,5% HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5% HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10% à 15% du montant de la relocation.	44 964,66
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	2 000,00

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 2017 s'élève à 8 105 907,17 euros HT.

2) Commission de souscription :

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

Elle s'élève à 994 698,33 euros HT au titre de l'exercice 2017.

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 2017 s'élève à 660 405,43 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 572 000,00 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 2017 s'élève à 34 986,33 HT.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

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



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

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