

SCPI
SÉLECTINVEST 1

RAPPORT
ANNUEL
2018



LA FRANÇAISE



SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE
ET EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2019

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
4	Gouvernance et contrôle interne	22
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	24
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	27
7	Rapport du conseil de surveillance	28
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	30
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	32
10	Comptes annuels	34
11	Annexe	37
12	Tableau de composition du patrimoine	44
13	Rapports du commissaire aux comptes	57



CONJONCTURE



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été le plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décline, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modérerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

* QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxigène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

COMMERCE

Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entraîné une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11%	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14%	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14%	↘

MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Marché utilisateur en IDF	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Demande placée	2 641 000 m ²	2 504 500 m ²	-5%	↘
Taux de vacance	5,70%	5,10%	-60 pbs	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	648 €/m ² /an	711 €/m ² /an	+9,7%	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10%	3,10%	=	=
Bureau Régions	4%	3,9%	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50%	4,50%	=	=

* QCA : Quartier Central des Affaires.



HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffre d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3^e trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.

* « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.



EUROPE

Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signalait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont reparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.

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 31/12/2018**
379 794 654 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

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

Commissaire aux comptes

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

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
Pierre HEBRARD
Jean-Paul LAUQUE
Jacques MORILLON
SCI Pérennité Pierre
François RINCHEVAL

Fin de mandat :

à l'issue de la présente assemblée générale.

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 la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

Fin 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 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017

4,01 %

Prix de souscription

635 €

Collecte brute 2018

4,5 M€

Investissements AEM**

20,9 M€

Cessions

73,9 M€
(HD net vendeur)

* 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 en exploitation détenus au 31/12/2018 :

- en direct **223**
- via SCI **45**

Surface en exploitation **570 077 m²**

Taux d'occupation financier annuel **85,0%**

La SCPI Sélectinvest 1 est l'une des plus anciennes du marché, elle a fêté son cinquantième anniversaire en janvier 2018. Avec une capitalisation de 1,6 milliards d'euros, c'est aussi une des SCPI les plus importantes en termes de taille.

Tout au long de l'année, votre SCPI a intensifié sa politique d'arbitrage de ses actifs non stratégiques avec 32 cessions pour près de 60 000 m², correspondant à un montant total d'environ 75 millions d'euros. Ce plan d'action a permis de résorber près de 22 000 m² de locaux vacants sur l'ensemble de l'année.

Le produit des arbitrages a été réinvesti dans deux actifs et porté au fonds de remboursement qui a bénéficié d'une communication renforcée en cette fin d'année 2018.

2018 a été marquée par une activité locative soutenue avec plus de 75 000 m² traités dont d'importantes prises à bail comme :

- les 9 400 m² dans l'Ipsos Facto à Montrouge (QP 66%) ;
- les 2 000 m² dans le Cinco à Sèvres (QP 100%) ;
- les 1 600 m² dans le Crisco à Sèvres (QP 25%) ;
- et les 2 500 m² dans le Carillon à Nanterre (QP 30%).

La principale surface de votre patrimoine qui était vacante fin 2017 concernait l'immeuble Ipsos Facto à Montrouge, qui a été loué dans sa totalité à La Croix Rouge Française avec une prise d'effet au 1^{er} juillet 2018.

La situation locative de votre SCPI est donc en nette amélioration au 31 décembre 2018 avec une diminution du stock de locaux vacants de plus de 27 700 m² et ses principaux indicateurs qui repassent au vert :

- le taux d'occupation physique, en fin d'année, s'affiche en nette hausse à 90,2% (vs 86,4% au 31/12/2017) et le taux d'occupation financier moyen de l'année reste stable à 85,0% (vs 84,6% en 2017). La différence entre ces deux taux est principalement due aux locaux loués sous franchise temporaire de loyers.

- à périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,64% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI qui ressort à 595,87 euros.

En fin d'année, un dispositif permettant de proposer systématiquement le fonds de remboursement aux associés souhaitant se retirer de la SCPI a été mis en place ; dispositif qui a permis de rembourser 26% des parts en attente soit 9,5 millions d'euros en novembre et décembre 2018. Cette liquidité a été offerte sur la base de 518 euros (Valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale -10%).

La SCPI a maintenu un taux de distribution de 4,01% en 2018, et prévoit une revalorisation de la distribution pour 2019 avec un acompte trimestriel prévu à 6,51 euros par part en hausse de 2,4% et un taux de distribution prévisionnel de 4,10%.

En 2019, Sélectinvest 1 accélèrera encore sa politique de renouvellement du patrimoine avec un plan d'arbitrage qui devrait dépasser les 100 millions d'euros. Votre SCPI réinvestira une large partie de ces ressources dans l'acquisition d'actifs récents et situés dans des zones tertiaires bien établies en utilisant sa faculté d'engagement à terme autour de 18%.

Elle maintiendra le dispositif de fonds de remboursement mis en place en fin d'année afin de continuer à fluidifier son marché des parts.

Enfin, Sélectinvest poursuivra ses efforts d'amélioration de la situation locative réalisés en 2018 et maintiendra son taux d'occupation physique au-dessus de 90% ; le taux d'occupation financier devrait progresser de 2 points.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	379 794 654,00 €	Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,01 %
Nombre de parts	2 482 318	Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %
Capitalisation	1 576 271 930,00 €		
Nombre d'associés	22 407		
Valeur de réalisation	595,87 €	Taux de rentabilité interne (TRI)	
Prix de souscription	635,00 €	5 ans	3,03 %
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €	10 ans	4,15 %
Distribution de l'exercice 2018*	25,44 €	15 ans	6,87 %

* 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 brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value ;

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

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

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

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

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	125 987 465,29	130 113 150,37
dont loyers	85 014 026,33	89 190 461,51
Total des charges	62 880 530,86	63 896 919,42
Résultat	63 106 934,43	66 216 230,95
Distribution	63 706 839,52	64 038 846,36

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre

	2018	2017
Capital social	379 794 654,00	384 715 440,00
Total des capitaux propres	1 187 866 016,65	1 207 405 600,50
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 385 908 690,92	1 433 383 966,64

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	63 106 934,43	25,20*
Distribution	63 706 839,52	25,44*

	Global 2018	Par part 2018
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 721 107 858,69	693,35
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 673 390 877,81	674,12
Valeur comptable	1 187 866 016,65	478,53
Valeur de réalisation	1 479 143 851,62	595,87
Valeur de reconstitution	1 709 125 781,58	688,52

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	1 385 908 690,92
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(198 042 674,27)
Valeur comptable	1 187 866 016,65
Valeur comptable ramenée à une part	478,53

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	1 673 390 877,81
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(194 247 026,19)
Valeur de réalisation	1 479 143 851,62
Valeur de réalisation ramenée à une part	595,87

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	1 479 143 851,62
Frais d'acquisition des immeubles	123 161 568,61
Commission de souscription	106 820 361,35
Valeur de reconstitution*	1 709 125 781,58
Valeur de reconstitution ramenée à une part	688,52

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	7 053	0,28 %
Parts annulées ou remboursées	32 162	1,29 %
Parts cédées de gré à gré	1 963	N S
Parts transférées par succession et/ou donation	24 487	0,98 %
Parts en attente de retrait au 31/12	58 360	2,35 %

* NS : Non significatif.

En 2018, les souscriptions enregistrées ont atteint près de 4,5 millions d'euros. Ce montant est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel est resté stable (autour d'une moyenne de 3 500 parts). En janvier, juin, et octobre 2018, de nouvelles dotations au fonds de remboursement, totalisant 37,5 millions d'euros, aura permis le remboursement de 32 162 parts aux associés contraints par l'urgence du traitement de leurs dossiers. Il est rappelé que ces dotations proviennent de disponibilités issues d'opérations d'arbitrage économiquement justifiées et dont les caractéristiques figurent à la rubrique des cessions page 9 et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Sélectinvest 1.

La nouvelle capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2018 atteint 1,58 milliard.



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, Sélectinvest 1 a réalisé 2 investissements pour un montant immobilier de 20,9 millions d'euros HT AEM* : acquisitions réalisées via des SCI financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et un recours des SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS EN FRANCE VIA DES SCI

92130 ISSY-LES-MOULINEAUX L'Open - 27, rue Camille Desmoulins

Situé à l'entrée d'Issy-les-Moulineaux, à proximité immédiate de la gare RER - Issy / Val-de-Seine et de la future station « Issy-RER » de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, cet immeuble développe une surface de bureaux de 9 381 m² sur 9 niveaux en superstructure et dispose de 204 emplacements de parkings en sous-sol. Conçu par le cabinet d'architectes Vigneron et livré en 1999, cet actif a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2016 réalisée par Icade qui en a fait son siège. Il offre de nombreux services de qualité : un restaurant d'entreprise aménageable en espace de travail, un espace conçu pour les conférences, une conciergerie et des terrasses aménagées. Intégralement loué à Icade dans le cadre d'un bail ferme de 6 ans. Cet actif a été acquis pour 105,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 47%.

Surface : 9 381 m²
Apport en capital de votre SCPI : 5 660 000 €
SCI : LF Open
% de détention de la SCPI : 10%**
Signature : 28/12/2018

BUREAU

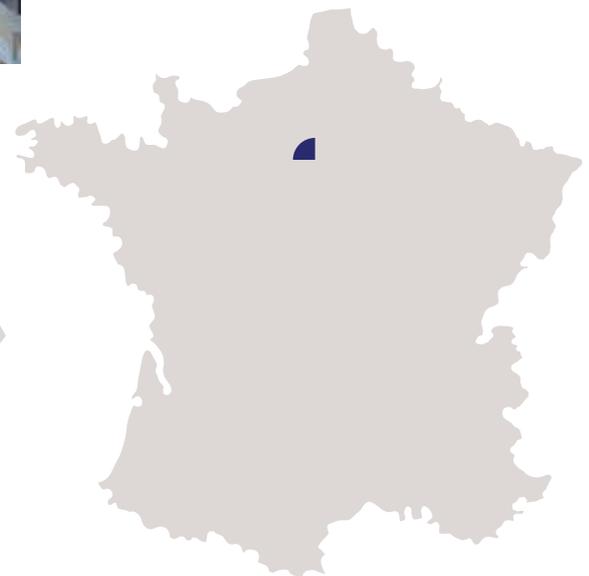
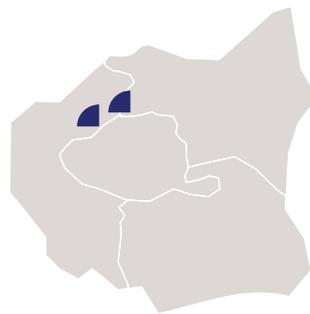


92400 COURBEVOIE Ampère E+

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Cet actif développe une surface utile de 14 214 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Les SCPI de La Française ont acquis au 4e trimestre 31 % de cette SCI soit 4 406 m². Le solde sera acquis en 2019. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation et WEEL Platinum (C&S) et Gold (Interiors). Loué à 91 %. Cet actif a été acquis pour 51,5 M€ AEM*.

Surface : 4 406 m²
Apport en capital de votre SCPI : 10 104 315,10 €
SCI : Energie+
% de détention de la SCPI : 6,2%
Signature : 15/11/2018

BUREAU



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

** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2018.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017** (euros)	Prix de cession brut (euros)
19/01/18	Parc d'activités Paris-Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	BUR	100 %	875	875	28/09/87	408 882	460 000	498 000
16/02/18	11/13 rue du Chêne Germain 35130 CESSON-SEVIGNE	BUR	100 %	3 889	-	28/11/90	4 340 000	4 000 000	4 100 000
15/03/18	6 rue Pierre Simon de Laplace 57000 METZ	BUR	100 %	951	144	12/01/95	805 134	855 000	851 850
28/03/18	URBAPARC - Bât. F 2 à 8 Bd de la libération 93000 SAINT-DENIS	ACT	100 %	2 630	2 630	01/06/02	2 301 980	2 715 000	3 300 000
17/05/18	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	40 %	3 395	2 982	24/10/05	15 563 134	14 824 567	14 800 000
28/05/18	Parc d'activité du Canal 11/13 rue de l'Europe Bâtiments M19 (A et B) et M20 31520 RAMONVILLE	BUR	100 %	1 408	393	05/04/90	1 098 519	1 330 000	1 310 000
11/06/18	37/39 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	COM	100 %	118	118	26/07/07	299 099	230 000	252 000
06/07/18	Parc du Belair 25/27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	BUR	100 %	1 196	1 196	26/05/92	1 524 490	1 000 000	1 250 000
12/07/18	14 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	COM	100 %	900	900	05/09/85	221 051	85 000	80 000
12/07/18	3 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	COM	100 %	1 000	1 000	26/03/86	457 347	175 000	170 000
12/07/18	Parc des Nations - Bât. D1 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100 %	386	386	10/01/92	589 614	424 332	410 040
13/07/18	4 avenue du Gros Chêne - Bât. B 95610 ERAGNY	ACT	100 %	4 187	786	31/12/86	2 366 769	2 970 000	3 527 733
13/07/18	4 avenue du Gros Chêne - Bât. A 95610 ERAGNY	ACT	100 %	1 352	-	14/08/86	686 021	1 040 000	1 234 404
13/07/18	4 avenue du Gros Chêne - Bât. C 95610 ERAGNY	ACT	100 %	2 909	483	01/06/88	1 680 189	2 010 000	2 388 128
13/07/18	18 Allée Bréguet 17/31 avenue Georges Clemenceau 93420 VILLEPINTE	ACT	100 %	5 947	1 858	22/12/89	3 147 184	3 900 000	4 633 049
13/07/18	22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ACT	100 %	5 845	1 573	21/07/87	3 084 972	3 730 000	4 431 349
13/07/18	13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY EN FRANCE	ACT	100 %	1 869	-	02/08/94	1 550 000	1 700 000	2 017 000
30/08/18	90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	50 %	1 522	-	12/07/00	7 650 355	8 752 369	8 750 000
10/09/18	2 et 2bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	BUR	100 %	1 763	149	29/08/90	1 975 541	1 700 000	1 618 182
10/09/18	6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	BUR	100 %	852	623	18/12/89	929 037	810 000	781 818
25/09/18	Domaine du Pissaloup 78190 TRAPPES	BUR	100 %	1 890	-	28/07/89	1 362 162	960 000	997 500
10/10/18	Le Clos de l'Echevin - Bât. E et B 18 rue de la Liberté et 18/22 rue du 8 Mai 1945 69780 MIONS	COM	100 %	265	-	26/07/07	703 553	640 000	733 000
23/10/18	2 rue Vincent Van Gogh 93360 NEUILLY PLAISANCE	BUR	100 %	3 174	824	08/09/89	3 647 028	3 660 000	4 150 000
23/10/18	Parc des Nations - Bât. T1 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100 %	348	348	10/01/92	540 995	383 552	342 960
26/10/18	1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100 %	841	-	16/12/92	716 510	965 000	1 116 380
31/10/18	Parc des Nations - Bât. T1 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100 %	740	740	10/01/92	1 171 022	815 600	837 840

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018 (SUITE)

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI*	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017** (euros)	Prix de cession brut (euros)
16/11/18	Parc des Nations - Bât. T1 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100%	243	243	10/01/92	361 029	267 825	278 180
28/11/18	Bâtiment Omega 105 rue Magellan - Voie 9 31670 LABÈGE	BUR	100%	1 505	-	26/07/89	1 859 757	1 680 000	1 800 000
18/12/18	Parc du Pas du Lac - Bât. B 10 avenue André Marie Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100%	1 305	-	26/07/85	870 179	950 000	1 030 000
20/12/18	1036 rue de La Génoise 16430 CHAMPNIERS	COM	100%	1 500	-	03/04/90	691 788	1 680 000	1 680 000
20/12/18	982 rue de La Génoise 16430 CHAMPNIERS	COM	100%	1 000	-	09/10/90	411 612	1 210 000	1 220 000
28/12/18	6/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	100%	3 712	3 712	01/07/05	6 964 020	1 950 000	3 360 000
TOTAL				59 517	21 963		69 978 974	67 873 246	73 949 413

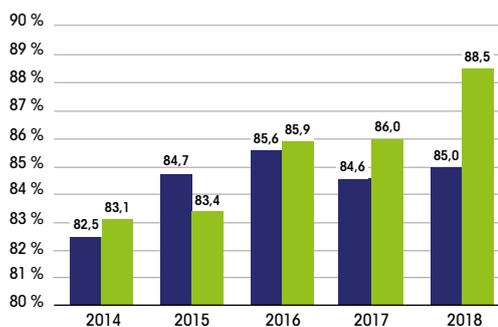
* Quote-part détenue par la SCPI.



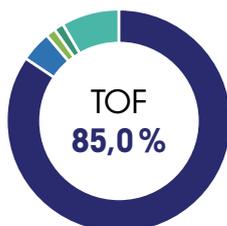
OCCUPATION DU PATRIMOINE

LES TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



- LOCAUX OCCUPÉS**
- 85,0 % Taux d'Occupation Financier
 - 4,6 % Sous franchise de loyer
- LOCAUX VACANTS**
- 0,9 % Sous promesse de vente
 - 1,4 % En cours de restructuration
 - 8,1 % En recherche de locataires

■ Taux d'occupation financier annuel ■ Taux d'occupation physique annuel

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.

CONCENTRATION LOCATIVE



689
locataires

100%*

*des loyers

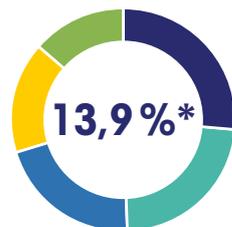


Top 20
des locataires

30%*



5
principaux locataires



- 3,7 % VEOLIA
- 3,2 % ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
- 2,9 % GROUPE CARREFOUR
- 2,2 % ALSTOM TRANSPORT
- 1,9 % R.A.T.P.

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir



4,6 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019



82%

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
OFFENBACH à Offenbach - Allemagne	11,0
8/10 RUE MOLIÈRE à Paris - France	10,9
13/19 BOULEVARD ORNANO à Paris - France	6,7
LE STEP UP à Pantin - France	6,8
PORTFEUILLE BUFFALO (28 actifs) - France	6,0



Offenbach à Offenbach - Allemagne



13/19 boulevard Ornano à Paris - France



Le Step Up à Pantin - France



Le portefeuille Buffalo, France

GESTION LOCATIVE

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2018, 105 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 75 377 m² environ (42 390 m² en 2017) et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 84 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 9 dossiers et au-delà de 2018 pour les 12 dossiers restants.

Relocation, résorption des vacants, renégociations et renouvellements

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
Location	Ipsos Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	14 246	14 246	9 402 66%	07/2018	CROIX ROUGE : bail commercial 6/9 ans.
Extension	Le Marivel Cinco 5 Place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 452	2 027	2 027 100%	09/2018 11/2018	- TREFLES APPLICATIONS : bail commercial 3/6/9 ans sur 1 014 m ² . - FRESENIUS KIABI : extension 4/9 ans de 1 013 m ² portant la surface louée à 3 490 m ² .
Extension Location Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	8 395	2 519 30%	01/2018 09/2018 10/2018 06/2018 04/2018	- CFPB : bail commercial 1 171 m ² puis avenant d'extension + 295 m ² 5/6/9 ans. - GRDF : extension de 294 m ² 3/6/9 ans. - LA REGION IDF : bail commercial 6/9 ans sur 567 m ² . - POLE EMPLOI : bail civil 6/9 ans sur 192 m ² .
Location	Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	6 428	1 607 25%	02/2018 09/2018 12/2018	- ALTEN : bail commercial 6/9 ans sur 541 m ² . - EXTIA : bail commercial 6/10 ans sur 303 m ² . - COVAGE NETWORKS : bail commercial 6/9 ans sur 763 m ² .
Location	Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 385	1 039	1 039 100%	02/2018	CAISSE NATIONALE SOLIDARITE AUTONOMIE : bail commercial 3/6/9/10 ans (2 baux sur 2 propriétés).
Location	SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	8 993	2 431	1 215 50%	06/2018 06/2018 10/2018 07/1018 11/2018	- ENGIE ENERGIE SERVICES : bail commercial 6/9 ans sur 574 m ² . - CAPITAL GRAND EST : bail commercial 6/9 ans sur 146 m ² . - AUSY : bail commercial 3/6/9 ans sur 101 m ² . - GENESIA : bail commercial 3/6/9 ans sur 82 m ² . - ESMG : bail commercial 6/9 ans sur 312 m ² .
Location	Le Hub 4 Place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	4 911	393 8%	11/2018	SATEC : bail commercial 9/10 ans.
Extension	Le Larminat 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	3 990	473	473 100%	03/2018	FIPARS : extension, 3 ans portant la surface louée à 946 m ² .
Extension	10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	BUR	3 485	190	95 50%	11/2018	ASSOCIATION ARPEJ : extension au titre d'un bail commercial 6/9 ans portant la surface louée à 396 m ² .
Location Extension	4 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	420	420	420 100%	01/2018 06/2018	HOGEP : bail commercial 6/9 ans 420 m ² suivi d'une extension de 29 m ² (2 caves).
Location	86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	584	584 100%	06/2018	SIA DIGITAL : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	4 038	4 038 100%	10/2018	JENNYFER : avenant 2/3/6 ans.
Renégociation	Tour Franklin - 21 ^e étage 100/101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	BUR	2 373	2 373	2 373 100%	07/2018	WAVESTONE : avenant 4 ans.
Renégociation	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	1 108	1 108 100%	09/2018	ROYAL MONCEAU : avenant 3/6/9 ans.
Renouvellement	Haut Lévêque - Bât. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	2 950	2 950	2 950 100%	01/2018	AXA : bail commercial 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2018

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
4 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	420	420	420 100%	12/2017	Maître DUNAUD. Reloué à HOGEP.
Burospace - Bât. 10 bis 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	BUR	2 149	2 149	2 149 100%	09/2018	SAS BERTRANDT. À l'arbitrage.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	777 15%	10/2018	SFR.
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 567	501	501 100%	04/2018	SEMABA.
Espace Kennedy Avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	BUR	3 209	1 065	1 065 100%	09/2018	AMERICAN EXPRESS VOYAGES.

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 56 139 m² (85 185 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	619 m ²	1,1%
Île-de-France	39 018 m ²	69,5%
Régions	16 438 m ²	29,3%
Europe	64 m ²	0,1%

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 11,18 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 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
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 + extension lancée : agrément et PC obtenus. VEFA signée le 21/02/2019 avec Sogeprom.
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 995	7 995	7 995 100%	Travaux de rénovation des locaux en cours sur le bâtiment Nieuport. Livraison en 02/2019. Arbitrage du Blériot en cours.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	10 648	2 662 25%	Commercialisation en cours. Nombreuses visites.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 178	3 562 35%	Commercialisation en cours des surfaces libérées par NOKIA et AYMING. Travaux de repositionnement du RIE, hall d'entrée et paliers d'ascenseurs terminés.
Le Cinco (ex Marivel) 5 Place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 452	2 948	2 948 100%	Commercialisation en cours.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charle de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	4 742	1 423 30%	Reste à louer étages 1 et 2 pour 1 250m ² (100 %). Succès du concept Happy Office. Démarrage travaux capacitaires au 3 ^e trimestre 2019.
Tour Eve 1 Place du Sud 92800 PUTEAUX	BUR	1 779	1 779	1 779 100%	Cible étroite eu égard à la typologie de ce plateau. Prospect pour la totalité.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 23 921 m², soit 4,20% de la surface en exploitation (570 077 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
Equinoxe 4 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	BUR	7 651	7 651	7 651 100%	12/2018	ORANGE : maintien en place signé pour effet 01/2019.
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 214	607 50%	01/2019	SYSCO France (2 baux). Maintien en place sur surface réduite.
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	367	367 100%	12/2018	ACTUAL France.
Le Ticleni 50/52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	5 677	5 207	5 207 100%	12/2018	FIVES FCB : maintien en place. Avenant en cours de rédaction.
207 boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	COM	2 002	2 002	2 002 100%	12/2018	TOP OFFICE.
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 153	431 20%	12/2018	OTIS. Travaux de rénovation en cours.
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	8 960	767	767 100%	01/2019	KING JOUET.
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	COM	1 177	677	677 100%	12/2018	CHANTEMUR.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution les plus diligentes et appropriées ont été entreprises pour recouvrer les créances. Une reprise de la provision a été réalisée pour 2 453 710,17 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 526 075,03 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 927 635,14 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 596 640,34 euros.

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.

La Cour d'Appel a rendu un premier arrêt désignant un expert judiciaire lequel a rendu son rapport. L'arrêt de la Cour d'Appel déterminant le montant du prix à restituer par la SCPI est attendu en 2019.



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.

2018	En euros
Travaux réalisés	16 329 387,14
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 795 648,08

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
14/16 rue Ballu	PARIS	Travaux de plomberie - électricité - peinture	131 866,50
625 avenue de l'Université	LA VALETTE DU VAR	Fuite d'alimentation d'eau	109 105,43
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Travaux rénovation RIE	92 440,52
13 avenue Maurane Saulnier	VELIZY VILLACOUBLAY	Travaux remplacement cabine ascenseurs	42 666,56
18 rue Grange Dames Rose	VELIZY VILLACOUBLAY	Travaux modernisation ascenseurs	40 880,73

Gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
18/20 avenue Robert Schuman	MARSEILLE	Rénovation parkings	163 396,44
240 rue du Bon Vent	MONTFAVET	Travaux de façade	135 786,20
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Travaux ravalement de façade	52 295,00
625 avenue de l'Université	LA VALETTE DU VAR	Fuite d'alimentation d'eau	35 160,86
1300 avenue Albert Einstein	MONTPELLIER	Rénovation étanchéité toiture	32 021,20

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane	LABEGE	Aménagement du bâtiment en open space	663 821,45
16 avenue de l'Europe	SCHILTIGHEIM	Remise en état locatif	622 080,63
78 rue Championnet	PARIS	Remise en état locatif	469 304,04
62 rue des Peupliers	BOULOGNE-BILLANCOURT	Rénovation du 4 ^{ème} étage	204 041,86
1 avenue de l'Atlantique	LES ULIS	Remise en état RDC	193 269,67

Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	1 321 297,37
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	1 061 602,60
5 Place du Marivel	SEVRES	Restructuration	437 934,00
33 avenue du Maine	PARIS	Restructuration	197 582,34
5 rue Lamartine	SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	Restructuration	197 319,10

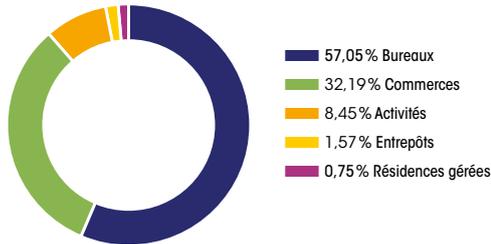
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2018 à 1 721 107 858,69 euros, dont 1 569 873 654,71 euros d'actifs détenus en direct et 151 234 203,98 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 3,64% par rapport à l'exercice précédent.

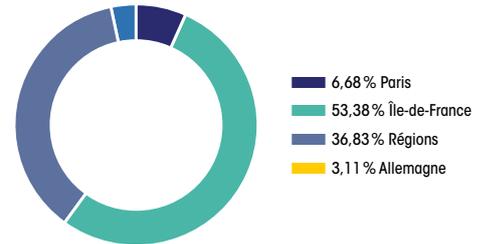
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 décembre 2018 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 569 258 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	227 414 707,35	75 876 000,00				303 290 707,35	17,62%
Île-de-France	788 051 805,11	113 801 848,57	60 975 000,00	8 427 000,00		971 255 653,69	56,43%
Régions	222 546 200,00	155 075 016,42	830 000,00	1 310 000,00		379 761 216,42	22,06%
Allemagne	51 758 632,09				15 041 649,14	66 800 281,23	3,88%
Total €	1 289 771 344,56	344 752 864,99	61 805 000,00	9 737 000,00	15 041 649,14	1 721 107 858,69	
Total 2017	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 %	74,94%	20,03%	3,59%	0,57%	0,87%		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 2018

- 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 2018 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 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	285,49
Dettes et engagements	14,46%	206,42
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée : 4,3 ans)	10,36%	147,91
- Dont emprunts court terme	4,06%	58,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,04%	0,51

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 113% de la valeur des actifs.

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



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

Modification de la politique d'investissement

Suite à la décision des associés en date du 26 juin 2018, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne. Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des marchés financiers.

MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2019.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé des 7 candidats au moins et des 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

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

PERSONNES PHYSIQUES

Serge BLANC - 68 ans ;

Détenant : 10 parts ;

Demeurant : 2, Allée de Marivel - 96, avenue de Paris 78000 Versailles ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre bancaire, administrateur de la société Foncière d'Habitat et Humanisme.

Paul-Louis BOUSQUET - 75 ans ;

Détenant : 66 parts ;

Demeurant : 35, rue Brancas - 92310 Sèvres ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien ingénieur informatique dans divers groupes industriels.

Jean-Luc BRONSART - 64 ans ;

Détenant : 76 parts ;

Demeurant : 10, avenue de la Forêt

44250 Saint-Brévin les Pins ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur et bailleur immobilier privé.

Robert BRUNIER - 75 ans ;

Détenant : 45 parts ;

Demeurant : 22, rue de Tocqueville - 75017 Paris ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : expert immobilier, professeur en Master.

Membre sortant.

Michel CATTIN - 70 ans ;

Détenant : 170 parts ;

Demeurant : 1 rue du Chalet - "Le Souillot"

25270 Levier ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie d'entreprises agricoles.

Paul FREIERMUTH - 73 ans ;

Détenant : 60 parts ;

Demeurant : 5, rue Mallet-Stevens - 75016 Paris ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur de société, auditeur interne.

Bertrand de GELOES - 71 ans ;

Détenant : 15 parts ;

Demeurant : 4 allée Prad Bihan - 56000 Vannes ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise dans le secteur des transports.

François GOUBARD - 67 ans ;

Détenant : 30 parts ;

Demeurant : 129 boulevard Raspail - 75006 Paris ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'une société de gestion de patrimoine pour particuliers et stratégie d'entreprise.

Président du conseil de surveillance sortant.

Alain INGREMEAU - 64 ans ;

Détenant : 447 parts ;

Demeurant : 9 rue Hartley-Wintney

86310 Saint-Savin ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ancien vétérinaire en secteur rural.

Ronan LAUDEN - 59 ans ;

Détenant : 49 parts ;

Demeurant : 5 impasse de la Barrerie

53970 l'Huisserie ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique au sein d'un groupe bancaire.

Jean-Paul LAUQUE - 52 ans ;

Détenant : 50 parts ;

Demeurant : 1, avenue du Maine

93220 Gagny ;

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur biomédical APHP.

Membre sortant.

MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE (suite)

Jacques MORILLON - 54 ans ;
 Détenant : 110 parts ;
 Demeurant : 4, allée du Béarn - 91300 Massy ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur, investisseur immobilier privé ;
 Membre sortant.

Bertrand PAILLAT - 69 ans ;
 Détenant : 28 parts ;
 Demeurant : 41, rue de Passy - 75016 Paris ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : consultant en stratégie commerciale.

Jean-Valère PIGNAL - 66 ans ;
 Détenant : 55 parts ;
 Demeurant : 39, rue Bellecombe - 69006 Lyon ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseil en gestion de PME.

Alain POUCH - 68 ans ;
 Détenant : 141 parts ;
 Demeurant : 10, rue Arago - 82000 Montauban ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : pharmacien retraité.

François RINCHEVAL - 53 ans ;
 Détenant : 146 parts ;
 Demeurant : 2, rue Georges Fessard
 28000 Chartres ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur patrimonial, dirigeant du Cabinet Pleyel.
 Membre sortant.

Thierry VIAROUGE - 54 ans ;
 Détenant : 78 parts ;
 Demeurant : 45, Allée de la Cité Nouvelle
 91210 Draveil ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : cadre financier à la Banque Postale.

Patrice WEISZER - 68 ans ;
 Détenant : 30 parts ;
 Demeurant : 42, rue Louis Ulbach
 92400 Courbevoie ;
 Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : retraité.

PERSONNES MORALES**ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE**

Détenant 535 811 parts ;
 Siège social : 4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen
 67000 Strasbourg ;
 Numéro d'immatriculation au RCS :
 332 377 597 RCS Strasbourg ;
 Activité : compagnie d'assurances ;
 Membre sortant.

SCI PERENNITE PIERRE

Détenant 152 069 parts ;
 Siège social : 128, boulevard Raspail
 75006 Paris ;
 Numéro d'immatriculation au RCS :
 402 876 023 RCS Paris ;
 Activité : compagnie d'assurances ;
 Membre sortant.



L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements lié aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche...).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation...) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique...).

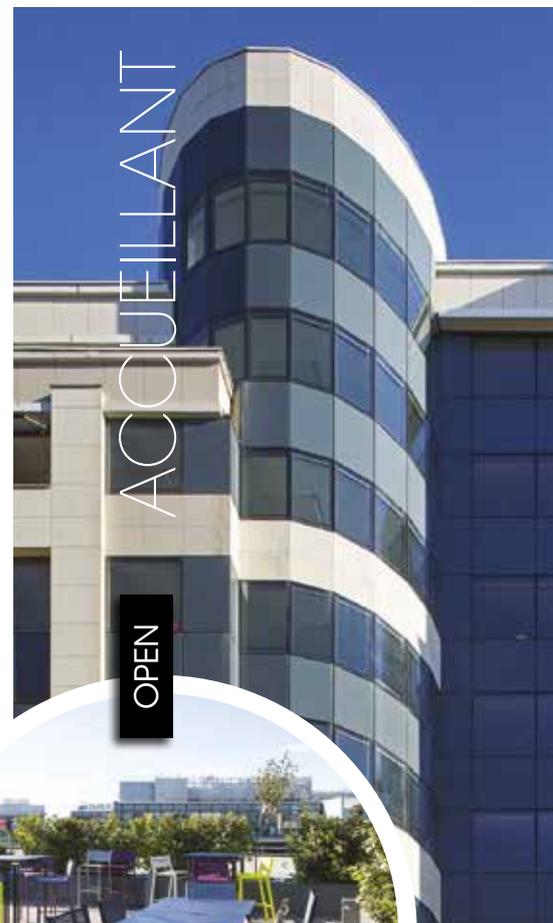
Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

OPEN

Un environnement de travail 100% dynamique à Issy-les-Moulineaux

VERTUEUX

- Certifications HQE rénovation « Excellent » et Exploitation « Excellent »
- Certification BREEAM in Use « Very good »
- Places de parking réservées au covoiturage (10), véhicules électriques (20 bornes) et vélos (20)
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau



ENVIRONNEMENTAL



SOCIÉTAL



SOCIAL

ACCESSIBLE

- Gare RER C et arrêt tramway T2 en pied d'immeuble
- Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)

ACCUEILLANT

- Labélisation OZMOZ (confort - bien-être & santé)
- Conciergerie
- Restaurant Inter-Entreprises aménageable en espaces de travail
- Espace de conférence, espace lounge à chaque étage et terrasses aménagées

**IPSO FACTO**

Un immeuble dernière génération à Montrouge

RESPONSABLE

- Certifications HQE Construction « Excellent » et BREEAM « Very Good »
- Gestion de l'éclairage LED en fonction de la présence et de la luminosité extérieure
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts

INTÉGRÉ

- Station de métro « Mairie de Montrouge » ligne 4 à 7 minutes à pied
- Gare RER B « Gentilly » à 10 minutes à pied
- Nombreux commerces, restaurants et espaces verts à proximité

CONFORTABLE

- 2 halls d'accueil indépendants en double hauteur sur une rue intérieure
- Toitures et terrasses paysagées - patios arborés
- Espaces du rez-de-chaussée modulables et adaptables aux nouveaux usages et services aux occupants
- Restaurant Inter-Entreprises et cafétéria

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

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

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

Risque de gestion discrétionnaire.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :**Évaluation des risques par la société de gestion.**

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

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

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

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;

- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de

bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

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 les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire

à l'ensemble de son personnel (soit 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions

exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

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

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

<https://www.lfgrou.pe/clients>
(Rubrique **MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES**).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié, compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien <http://lfgrou.pe/digital> et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé

qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès.

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

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

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⁾
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
2018	379 794 654,00	(20 422 870,00)	2 482 318	22 407	279 931,87	635,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
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)	28,56	27,00	27,00	25,44	25,44
- dont distribution de report à nouveau en %					0,94%
- dont distribution de réserves de plus-values en %	4,83				
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	4,50%	4,25%	4,25%	4,01%	4,01%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	0,95	1,97	2,21	4,99	4,81

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

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

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

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

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
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
2018	7 053	0,28%	24 mois*	58 360	23 443,26

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

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

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros	%								
REVENUS										
Recettes locatives brutes	37,96	97,26	38,95	97,26	37,42	96,23	36,73	97,97	35,46	98,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,25	0,64	0,62	1,55	0,67	1,73	0,24	0,63	0,03	0,10
Produits divers	0,82	2,10	0,48	1,20	0,79	2,04	0,53	1,40	0,33	0,93
TOTAL DES REVENUS	39,03	100,00	40,05	100,00	38,88	100,00	37,49	100,00	35,83	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	3,32	8,51	3,33	8,32	3,32	8,53	3,22	8,59	3,07	8,57
Autres frais de gestion*	0,54	1,39	0,99	2,48	1,29	3,31	1,39	3,70	1,70	4,74
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,30	0,76	0,15	0,38	0,18	0,45	0,58	1,54	0,71	1,98
Charges immobilières non récupérées	4,24	10,87	4,16	10,39	3,42	8,81	4,33	11,55	4,16	11,61
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	8,40	21,52	8,64	21,58	8,20	21,10	9,51	25,38	9,64	26,90
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,05	2,70	1,32	3,29	1,41	3,62	1,27	3,40	1,31	3,65
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	2,16	5,55	1,98	4,95	2,23	5,73	0,07	0,19	0,05	0,15
- dotation nette aux autres provisions**	0,07	0,17	0,09	0,24	(0,20)	(0,51)	0,32	0,85	(0,37)	(1,03)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	3,28	8,42	3,39	8,47	3,44	8,84	1,67	4,44	0,99	2,76
TOTAL DES CHARGES	11,68	29,94	12,03	30,05	11,64	29,94	11,18	29,83	10,63	29,66
RÉSULTAT	27,34	70,06	28,01	69,95	27,24	70,06	26,30	70,17	25,20	70,34
Variation du report à nouveau	0,16	0,41	1,01	2,53	0,24	0,61	0,86	2,31	(0,24)	(0,67)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	28,56	73,18	27,00	67,42	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	28,56	73,18	26,93	67,25	27,00	69,44	25,44	67,87	25,44	71,00

* 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 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	1 336 226 131,64	(20 422 870,00)	1 315 803 261,64
Cessions d'immeubles	470 404 332,12	67 251 950,14	537 656 282,26
Plus et moins-values sur cessions	(12 846 566,66)	(6 130 621,66)	(18 977 188,32)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(5 007 421,72)	4 094 663,63	(912 758,09)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(127 763 527,75)	1 013 654,66	(126 749 873,09)
Achats d'immeubles	(1 809 317 492,14)	(2 781 220,57)	(1 812 098 712,71)
Achats de parts de sociétés immobilières	(82 519 671,07)	(15 598 813,15)	(98 118 484,22)
Écart sur remboursements de parts	4 221 144,57	2 505 494,61	6 726 639,18
Sommes restant à investir	(226 577 917,30)	29 932 237,66	(196 645 679,64)

* 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 Sélectinvest 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCV ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

La SCPI Sélectinvest 1 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'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	99 902 937
Autres charges déductibles	25 984 723
Intérêts d'emprunts	742 176
Revenu net	73 176 038
Soit par part pleine jouissance	12,27
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	727 628,81

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*	66 879 363,94
Réintégration	3 261 991,18
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(11 912 473,86)
Résultat fiscal	58 228 881,26

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	66 879 363,94
Réintégration	3 261 991,18
Déduction	(1 437 819,12)
Résultat fiscal	68 703 536,00

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros) au 01/01/2019 (EUROS)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
501,02	487,30

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

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 31/12/2018								
Fournisseurs		1 441 910,45						1 441 910,45*
Fournisseurs d'immobilisations							247 286,80	247 286,80**
Total à payer		1 441 910,45					247 286,80	1 689 197,25
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

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

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

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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

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

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital au lieu de 20 % actuellement en vigueur. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »



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

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

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

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

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

Il sera demandé à l'Autorité des marchés financiers, un nouveau visa sur la note d'information de la SCPI dans l'hypothèse où vous approuveriez la modification de la politique d'investissement.

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

La société de gestion.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 4 478 655,00 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 16 640 946,00 euros.

Ainsi, le capital effectif, qui s'élevait à 384 715 440,00 euros en début d'année, a été ramené à 379 794 654,00 euros au 31 décembre 2018. A cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 576 271 930,00 euros et 58 360 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 35 M€ au cours de l'année 2018. En avril 2018, la valeur de remboursement a été fixée à 518 euros, c'est-à-dire diminuée de la décote maximale autorisée de 10%, contre 511 euros précédemment.

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 32 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 36,9%, pour un montant global net vendeur de 73 949 413,00 euros.

En contrepartie, nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 20 882 197,90 euros correspondant à la participation à 2 augmentations de capital dans des SCI dont les actifs sont situés en France.

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

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 moyens annuels financier et physique s'élèvent respectivement à 85,0% et 88,5%. Au 4^e trimestre 2018, le taux d'occupation est de 89,6%, en nette progression de 3 points par rapport à celui de l'année précédente. 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 2019, 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 2018, à 1 673 390 877,81 euros, dont 1 569 873 654,71 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct, 93 892 903,71 euros de titres contrôlés et 9 624 319,39 euros de titres non contrôlés.

La valeur de reconstitution de la part progresse et s'établit à 688,52 euros contre 665,74 euros en 2017.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 11 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018 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 118 651 529,04 euros, enregistrant une baisse par rapport à l'exercice 2017. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2018 de 63 106 934,43 euros, correspondant à un résultat par part de 25,20 euros. Le dividende versé a été de 25,44 euros par part, soit un taux de distribution de 4,01 %.

En dépit des pressions du marché locatif et des renégociations de loyers destinées à maintenir les occupants dans les immeubles, le taux d'occupation annuel a connu une évolution favorable. Le budget 2019 aboutit à un résultat comptable par part de 26,09 euros et la distribution progresse à 26,04 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie d'investissement.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2018 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 2018 - 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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 379 794 654,00 euros et un bénéfice net de 63 106 934,43 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 63 106 934,43 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 12 550 686,71 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 75 657 621,14 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 63 706 839,52 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 11 950 781,62 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 187 866 016,65 euros, soit 478,53 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 479 143 851,62 euros, soit 595,87 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 709 125 781,58 euros, soit 688,52 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 2019.

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 :

- la 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 2019.

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 2018.

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 2019.

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 2018 à 376 292,00 euros, soit 0,30 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat de l'expert immobilier.

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société Auguste Thouard Expertise, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.



NEUVIÈME RÉSOLUTION

Nomination de sept associés candidats au moins ou de douze associés candidats au plus en qualité de membres du conseil de surveillance.

L'assemblée générale, prenant acte que le mandat des dix membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- AGORA PATRIMOINE
- LES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL
- Monsieur Robert BRUNIER
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Pierre HEBRARD
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE
- Monsieur Jacques Philippe MORILLON
- Monsieur François RINCHEVAL
- SCI PERENNITE PIERRE
- Monsieur Damien VANHOUTTE

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2022 appelée à statuer sur les comptes de 2021 : *(Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :*

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Serge BLANC		
Paul-Louis BOUSQUET		
Jean-Luc BRONSART		
Robert BRUNIER		
Michel CATTIN		
Paul FREIERMUTH		
Bertrand de GELOES		
François GOUBARD		
Alain INGREMEAU		
Ronan LAUDEN		
Jean-Paul LAUQUE		
Jacques MORILLON		
Bertrand PAILLAT		
Jean-Valère PIGNAL		
Alain POUCH		
François RINCHEVAL		
Thierry VIAROUGE		
Patrice WEISZER		

PERSONNES MORALES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Assurances du Crédit Mutuel Vie		
SCI Pérénité Pierre		

DIXIÈME 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

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

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l'« article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

Nouvelle rédaction

« [...] »

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

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

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

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

Nouvelle rédaction**« Politique de recours au financement bancaire**

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.**

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



ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	1 287 790 206,70	1 569 873 654,71	1 350 864 295,57	1 586 008 299,29
Droits réels (Bail emphytéotique)	0,08		0,08	
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 287 790 206,62	1 569 873 654,71	1 350 864 295,49	1 586 008 299,29
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 953 619,90)	(157 971,82)	(3 880 369,09)	(157 971,82)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(3 795 648,08)		(3 722 397,27)	
Provisions pour risques et charges	(157 971,82)	(157 971,82)	(157 971,82)	(157 971,82)
Titres financiers contrôlés	88 615 549,37	93 892 903,71	82 519 671,07	82 209 511,54
Immobilisations financières contrôlées	88 615 549,37	93 892 903,71	82 519 671,07	82 209 511,54
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	1 372 452 136,17	1 663 608 586,60	1 429 503 597,55	1 668 059 839,01
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	9 502 934,85			
Immobilisations financières non contrôlées	9 502 934,85	9 624 319,39		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)	9 502 934,85	9 624 319,39		
Autres actifs et passifs d'exploitation	337 536,16	337 536,16	398 037,39	398 037,39
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	337 536,16	337 536,16	398 037,39	398 037,39
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	28 900 695,85	28 900 695,85	18 751 196,75	18 751 196,75
Locataires et comptes rattachés	13 110 091,90	13 110 091,90	14 414 177,49	14 414 177,49
Provisions pour dépréciation des créances	(6 596 640,34)	(6 596 640,34)	(7 524 275,44)	(7 524 275,44)
Autres créances	22 387 244,29	22 387 244,29	11 861 294,70	11 861 294,70
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	23 659 861,23	23 659 861,23	546 108,21	546 108,21
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	23 642 556,00	23 642 556,00	283 605,00	283 605,00
Autres disponibilités	17 305,23	17 305,23	262 503,21	262 503,21
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	52 898 093,24	52 898 093,24	19 695 342,35	19 695 342,35
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(247 189 083,85)	(247 189 083,85)	(242 055 032,98)	(242 055 032,98)
Dettes financières	(194 005 539,65)	(194 005 539,65)	(184 227 692,99)	(184 227 692,99)
Dettes d'exploitation	(13 702 205,12)	(13 702 205,12)	(13 884 467,14)	(13 884 467,14)
Dettes diverses	(39 481 339,08)	(39 481 339,08)	(43 942 872,85)	(43 942 872,85)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	(247 189 083,85)	(247 189 083,85)	(242 055 032,98)	(242 055 032,98)
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	201 936,23	201 936,23	261 693,58	261 693,58
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0,01	0,01		
TOTAL V (Comptes de régularisation)	201 936,24	201 936,24	261 693,58	261 693,58
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 187 866 016,65		1 207 405 600,50	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 479 143 851,62		1 445 961 841,96

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018⁽¹⁾ (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	384 715 440,00		(4 920 786,00)	379 794 654,00
Capital souscrit	384 715 440,00		(4 920 786,00)	379 794 654,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	827 968 308,46		(11 982 934,73)	815 985 373,73
Prime d'émission	678 531 816,11		(15 502 084,00)	663 029 732,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(126 409 757,07)		1 013 654,66	(125 396 102,41)
Écarts sur remboursements de parts	4 221 144,57		2 505 494,61	6 726 639,18
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	(5 007 421,72)		4 094 663,63	(912 758,09)
Écart de réévaluation	(5 007 421,72)		4 094 663,63	(912 758,09)
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	(12 846 566,66)		(6 130 621,66)	(18 977 188,32)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	10 373 302,12	2 177 384,59		12 550 686,71
Résultat de l'exercice	2 177 384,59	(2 177 384,59)	(599 905,09)	(599 905,09)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	66 216 230,95	(66 216 230,95)	63 106 934,43	63 106 934,43
Acomptes sur distribution	(64 038 846,36)	64 038 846,36	(63 706 839,52)	(63 706 839,52)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	1 207 405 600,50		(19 539 583,85)	1 187 866 016,65

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



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	85 014 026,33	89 190 461,51
Charges facturées	29 511 227,16	28 029 941,33
Produits des participations contrôlées	3 789 812,10	3 256 693,05
Produits annexes	336 463,45	776 244,66
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	118 651 529,04	121 253 340,55
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 511 227,16	28 029 941,33
Travaux de gros entretiens	489 997,52	593 943,33
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 773 796,49	1 455 417,13
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	1 883 570,29	777 002,61
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	11 929 920,69	13 148 589,77
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	45 588 512,15	44 004 894,17
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	73 063 016,89	77 248 446,38
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	12 960,73	1 228 088,70
Reprises de provisions d'exploitation	1 750 319,48	1 040 413,33
Transfert de charges d'exploitation	2 535 636,35	4 480 640,90
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 453 710,17	972 817,52
TOTAL I : Produits d'exploitation	6 752 626,73	7 721 960,45
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	7 689 317,44	8 105 907,17
Charges d'exploitation de la société	280 756,25	325 782,76
Diverses charges d'exploitation	1 375 006,23	2 093 435,06
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 284 435,84	4 434 493,88
Dotations aux provisions d'exploitation		42 371,82
Dépréciations des créances douteuses	1 526 075,03	2 181 730,40
TOTAL II : Charges d'exploitation	14 155 590,79	17 183 721,09
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(7 402 964,06)	(9 461 760,64)
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	86 370,61	592 080,77
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	86 370,61	592 080,77
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	2 597 143,42	2 458 241,11
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	2 597 143,42	2 458 241,11
Résultat financier C = (I - II)	(2 510 772,81)	(1 866 160,34)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	496 938,91	545 768,60
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	496 938,91	545 768,60
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	539 284,50	250 063,05
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	539 284,50	250 063,05
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(42 345,59)	295 705,55
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	63 106 934,43	66 216 230,95

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 MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds. Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 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 2018 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 2018 des immeubles locatifs 1 721 107 858,69 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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



Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2018, pour un montant total de 751 468,00 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 376 292,00 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 375 176,00 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 A D'AUTRES SOCIÉTÉS

Cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités détenues 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 OPCV définies au 3° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier ;
- qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;

- si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCV sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLEVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 3 795 648,08 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	1 022 648 340,38	1 160 770 654,71	1 067 796 247,35	1 160 673 005,09
Locaux d'activité	57 838 635,02	61 805 000,00	72 906 861,24	79 695 000,00
Commerces	196 870 452,02	337 561 000,00	199 319 525,36	335 428 000,00
Entrepôts	10 432 779,28	9 737 000,00	10 841 661,62	10 212 294,20
TOTAL	1 287 790 206,70	1 569 873 654,71	1 350 864 295,57	1 586 008 299,29
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	98 118 484,22	103 517 223,10	82 519 671,07	82 209 511,54
TOTAL GÉNÉRAL	1 385 908 690,92	1 673 390 877,81	1 433 383 966,64	1 668 217 810,83

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017	1 350 864 295,57
Solde droits réels au 31/12/2017	0,08
Solde droits réels au 31/12/2018	0,08
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017	1 350 864 295,57
Cessions	(67 251 950,14)
CROISSY BEAUBOURG - 10, rue Léon Jouhaux	(410 123,21)
METZ - 5, rue Pierre de Laplace	(777 489,98)
SAINT-DENIS - 2 à 8, boulevard de la Libération	(2 301 980,16)
COURBEVOIE - 49/51, rue Louis Blanc	(15 224 400,00)
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - 11/13 avenue de l'Europe	(964 479,12)
CHELLES - 37/39 boulevard Mendès France	(293 631,03)
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE - 25/27 boulevard de la Paix	(1 524 490,17)
LIMOGES - 3 Allée Louis Daubenton	(221 051,08)
LIMOGES - 14 Allée Louis Daubenton	(457 347,05)
ROISSY-EN-FRANCE - Bâtiment D1 - Allée du Ponant - Bâtiments D1 lot 201	(573 601,96)
BONDOUFLE - 22 rue Gutenberg	(2 837 782,95)
VILLEPINTE - 17/31 avenue Georges Clémenceau 1 - 6 à 24 Bis Allée Louis Bréguet	(2 960 733,86)
ERAGNY-SUR-OISE - Avenue du Gros Chêne	(2 744 082,32)
TREMBLAY-EN-FRANCE - 11/13 rue Henri Farman	(1 550 000,00)
ERAGNY-SUR-OISE - Avenue du Gros Chêne	(1 664 934,58)
LYON - 18 rue de la Liberté	(703 553,00)
LEVALLOIS-PERRET - 90/92, rue de Villiers	(7 103 743,08)
TRAPPES - Parc d'activité tertiaire de Pissaloup - Rue Edouard Branly	(1 362 162,46)
BRON - 2/2 bis rue Maryse Bastié	(1 500 227,61)
VILLENEUVE-D'ASQ - 1 rue de la Performance	(716 510,39)
BRON - 6 Bis rue Maryse Bastié	(731 755,29)
NEUILLY - PLAISANCE - 2 rue Vincent Van Gogh - ZAC des Bord de Marne	(3 506 327,39)
ROISSY-EN-FRANCE - Bâtiment D1 - Allée du Ponant - Bâtiments D1 lot 401	(1 132 215,43)
ROISSY-EN-FRANCE - Bâtiment D1 - Allée du Ponant - Bâtiments D1 lot 402	(524 774,19)
ROISSY-EN-FRANCE - Bâtiment D1 - Allée du Ponant - Bâtiments D1 lot 404	(348 174,08)
LABEGE - Rue Magellan - Voie 9	(1 840 000,00)
MEUDON - 8 avenue du Maréchal Juin - Vente du Lot 31 - Bât. B	(6 964 019,50)
CHAMPNIERS - 1036, rue de la Génoise	(691 788,49)
CHAMPNIERS - 982, rue de la Génoise	(411 612,35)
MONTYGNY-LE-BRETONNEUX - 10 avenue André Marie Ampère	(868 959,40)
CESSONS-SEVIGNE - 11 rue du Chêne Germain	(4 340 000,00)



Travaux de restructuration		3 195 183,81
SEVRES - 205/207 rue Paul Bert	1 321 297,37	
PUTEAUX - 172/174 rue de la République	1 061 602,60	
BREST - 3 rue André Colin	437 934,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 rue Abel Gance	197 582,34	
VELIZY-VILLACOUBLAY - 13 avenue Morane Saulnier	197 319,10	
PARIS - 2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	180 133,12	
LYON - 129 rue Servient	139 245,74	
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES - 4 rue Des Marmousets	127 151,14	
FRESNES - 186 Voie des Laitières	85 184,42	
CROISSY-BEAUBOURG - 10 rue Léon Jouhaux	34 122,63	
BEGLES - 468 Route de Toulouse	20 972,01	
LES ULIS - 1 avenue De l'Atlantique	17 106,84	
CROISSY-BEAUBOURG - 10 rue Léon Jouhaux	4 712,50	
FRESNES - 186 Voie des Laitières	1 875,87	
CROISSY-BEAUBOURG - 10 rue Léon Jouhaux	1 240,90	
BELGES - 468 Route de Toulouse	1 200,00	
LES ULIS - 1 avenue de l'Atlantique	680,00	
SAINT-DENIS - 2/8 boulevard de la Libération	350,00	
LEVALLOIS-PERRET - 90/92 rue de Villiers	(546 612,10)	
ROISSY-EN-FRANCE - 383/385 rue de la Belle Etoile	(83 894,67)	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 24 rue de l'Europe	(2 010,00)	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 22 rue de l'Europe	(2 010,00)	
Travaux immobilisés		663 411,71
Renouvellements de climatisations existantes		4 991 342,36
Sorties de climatisations (renouvellements)		(4 991 342,36)
Autres variations		(1 077 374,95)
Agencements, Aménagements, Installations 2018		114 846,67
Nouveaux agencements	3 805 094,49	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	3 326 806,99	
Cessions d'agencements de l'exercice	(5 100 808,58)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 916 246,23)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018		1 281 794,03
Dotations de l'exercice	1 281 794,03	
Reprises de l'exercice		
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018		1 287 790 206,70
IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2018		1 287 790 206,70
TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2017		82 519 671,07
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		82 519 671,07
Acquisitions		6 095 878,30
SCI LF Open	5 660 000,00	
SCI LF Offenbach	435 878,30	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		88 615 549,37
TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2018		88 615 549,37
IMMOBILISATIONS FINANCIERES AU 31/12/2017		0,00
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2017		0,00
Acquisitions		9 502 934,85
SCI Energie +	9 502 934,85	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2018		9 502 934,85
IMMOBILISATIONS FINANCIERES AU 31/12/2018		9 502 934,85
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2017		388 037,39
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2017		398 037,39
Fonds de roulement versés aux syndicats	139 961,20	
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(200 462,43)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2018		337 536,16
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		337 536,16

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF MULTI BBQ	186 414	36 504 631,70	39 486 643,96	9 320 700,00	941 669,60	11,00%
LF JAZZ	152 863	31 013 174,98	44 672 179,08	7 643 150,00	339 495,08	11,00%
LF OFFENBACH	232 120	217 556 607,66	282 882 652,24	46 424 000,00	2 052 114,87	13,00%
LF PANSIDE	174 705	36 641 028,17	57 418 463,31	8 735 250,00	1 286 486,85	11,00%
LF PRISME	145 456	30 856 248,86	48 832 858,66	7 272 800,00	817 955,95	11,00%
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	97 615 300,32	98 961 494,65	21 255 600,00	3 958 635,89	10,00%
SCI ALLGAU	71 300	71 981 507,00	66 027 438,55	7 131 800,00	703 489,00	17,00%
LF CITYSCOPE	1 861 500	175 652 965,29	169 501 014,18	37 230 000,00	(265 401,60)	6,00%
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	42 741 069,68	45 293 615,06	9 741 200,00	(131 172,74)	0,01%
LF OPEN	56 640	31 013 174,98	48 802 846,00	7 643 150,00	6 901,00	10,01%
SCI ENERGIE	938 200	90 517 012,22	155 232 025,40	9 382 000,00	280 412,16	6,20%

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018*	Dotations 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Droits réels			(0,08)		(0,08)
Agencements, aménagements installations	5 ans	21 032 638,78	(4 566 229,87)	3 284 435,84	19 750 844,75

* 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 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotations 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(1 536 184,67)		1 536 184,67	
TOTAL		(1 536 184,67)		1 536 184,67	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotations 2018	Provisions utilisées ou reprises	Reprise propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	3 722 397,27	1 883 570,29	1 750 319,48	60 000,00	3 795 648,08
Pour risques et charges	157 971,82				157 971,82
Pour créances douteuses	7 524 275,44	1 526 075,03	2 453 710,13		6 596 640,34
TOTAL	11 404 644,53	3 409 645,32	4 204 029,61	60 000,00	10 550 260,24



ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2017	5 007 421,72
Reprises de l'exercice	(4 094 663,63)
TOTAL AU 31/12/2018	912 758,09

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2017	66 216 230,95
Report à nouveau 2017	10 373 302,12
TOTAL DISTRIBUABLE	76 589 533,07
Distribution 2017	64 038 846,36
Reconstitution du report à nouveau*	
Report à nouveau après affectation du résultat	12 550 686,71

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	2 018 403,13
Locataires et comptes rattachés	236 746,54
Autres dettes d'exploitation	5 306 735,97
Intérêts courus à payer	521 348,62
TOTAL	8 083 234,26

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	85 516,72
Autres créances d'exploitation	4 855 327,93
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	4 940 844,65

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 779 223,93
Locataires : factures à établir	85 516,72
Locataires : créances douteuses	9 245 351,25
TOTAL	13 110 091,90

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Protocole avec Casino - remboursement taxe ordure ménagère de 2013 à 2017	280 059,00
Indemnité pour les locaux vacants versée aux acquéreurs	200 000,00
Divers régularisations de comptes	15 866,74
Solde litige Rhone Alpes Argent	12 943,91
Régularisations de comptes locataires	28 833,42
Rompus	1 581,43
TOTAL	539 284,50

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	2 296,00
Apurements comptes locataires	319 076,98
Apurement comptes propriétés vendues	175 508,38
Rompus	57,55
TOTAL	496 938,91

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2018	283 605,00
Variation au cours de l'exercice	23 358 951,00
Solde disponible au 31/12/2018	23 642 556,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS**Cautions**

Cautions bancaires reçues des locataires	9 897 403,81
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	63 031,26
Nantissements de parts sociales	42 068 046,55
Hypothèques	310 435 000,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS**Promesse d'acquisition**

Adresse	Nature	Date	Prix
16/40 rue Henri Regault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	154 260 999,60

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
C.C. Bobigny 2 - 90 rue Maurice Thorez - 93000 BOBIGNY	Commerces	27/06/2017	13 000 000,00
49/51 rue de Ponthieu - 75008 PARIS	Commerces	30/12/2015	17 000,00
39/41 rue Robert Turgot - 79000 NIORT	Commerces	12/10/2018	750 000,00
16/40 rue Henri Regault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	85 265 367,42

PROMESSES D'ACHAT DE PARTS SOCIALES**Promesses d'acquisitions**

Adresse	%	Date	Prix
Energie + qui détient l'immeuble de bureaux Ampère E+ à COURBEVOIE	9%	15/11/2018	13 793 370,74
Energie + qui détient l'immeuble de bureaux Ampère E+ à COURBEVOIE	60%	15/11/2018	91 966 154,74

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
ACTIVITÉS							
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00%	1 116,59	597 919,73	16 853,17	614 772,90	629 280,93
51 Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/11/2000	100,00%	3 194,00	1 585 469,78	21 052,53	1 606 522,31	1 615 802,80
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-ST-GEORGES	13/12/2006	100,00%	12 649,00	11 293 000,00	78 602,02	11 371 602,02	11 394 264,64
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00%	10 567,02	27 674 961,42	205 007,30	27 879 969,32	27 942 372,94
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 210,00	945 183,91		945 183,91	948 430,27
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 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 619,68
Urbaparc - Bât. E 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 428,00	1 325 778,74	739,73	1 326 518,47	1 329 518,47
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	54 285,50	1 328 298,56	1 343 107,37
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/06/2002	100,00%					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	15 180,05	551 800,60	561 967,07
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 164,00	884 565,13	33 301,93	917 867,06	927 863,13
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	15 050,71	1 295 622,46	1 305 431,67
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	4 622,68	1 296 350,45	1 298 202,58
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	44 150,06	1 453 171,38	1 479 675,91
Urbaparc - Bât. G 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00%	1 679,00	1 524 490,18	2 130,00	1 526 620,18	1 524 490,18
11/13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	02/08/1994	100,00%					1 550 000,00
17/31 avenue Georges Clemenceau 93420 VILLEPENTE	22/12/1989	100,00%					3 147 184,32
Bât. E4/5/6 32 avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	3 968,00	2 106 865,63	202 567,21	2 309 438,84	2 374 435,82
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/2000	100,00%					1 680 189,14
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/2000	100,00%					686 020,58
TOTAL ACTIVITÉS			48 082,61	57 087 091,51	693 543,49	57 780 635,00	72 848 861,22

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX							
Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	233 844,80	6 732 401,80	6 838 457,17
Bât. B1 / B2 18/20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00%	4 302,00	3 567 299,45	358 237,13	3 925 536,58	3 631 840,24
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00%	1 500,29	2 488 549,51	41 982,97	2 530 532,48	2 543 134,29
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/2007	100,00%	1 170,49	2 064 485,05	35 699,51	2 100 184,56	2 125 437,12
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	65 539,60	1 874 329,60	1 809 925,00
Antélios 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	02/03/1990	100,00%	134,00	266 704,61		266 704,61	266 704,61
Montgomery 4 avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	01/11/2000	100,00%	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Bât. A 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	220 791,15	9 394 791,15	9 496 351,12
19 Allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	31 816,73	2 849 595,07	2 841 195,08
Parc Act du Canal - Bât. M19/20 11/13 avenue de L'Europe 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	01/11/2000	100,00%					1 098 518,73
Bât. Oméga Rue Magellan - Voie 9 31670 LABEGE	26/07/1989	100,00%					1 859 756,75
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	629 993,84	2 047 769,70	2 064 185,31
Le Larminat 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00%	3 990,29	5 330 487,07	12 886,74	5 343 373,81	5 333 010,15
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	101 362,19	3 196 077,24	3 267 777,24
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	2 390 158,28
Parc Millénaire - Bât. 18/20/22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	8 258,60	14 108 793,00	122 538,42	14 231 331,42	14 194 416,18
Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Stratégie Concept - Bât. 1 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/2000	100,00%	1 466,54	1 254 543,42	265 696,06	1 520 239,48	1 532 648,63
11 rue du Chêne Germain 35510 CESSON-SEVIGNE	19/09/2005	100,00%					4 340 000,00
Impressionniste Cézanne - Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	67,00%	1 575,17	2 957 109,76		2 957 109,76	2 961 302,99
Impressionnistes Monet - Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA-CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	67,00%	1 575,85	2 957 109,77		2 957 109,77	2 959 119,77
Technopole 2000 5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	12/01/1995	100,00%					805 134,26

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	40 985,46	2 821 130,90	2 822 994,90
Château Blanc - Bât. K 21 Allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	05/12/2011	100,00%	1 033,70	2 479 034,47	37 545,54	2 516 580,03	2 543 138,45
Le Ticleni 50/52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	04/09/2002	100,00%	5 676,96	6 196 522,00	12 787,67	6 209 309,67	6 216 309,67
Europarc - Bât. B4 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	01/11/2000	100,00%		-0,01	0,01	0,00	716 510,39
Le Roisin 2/10 rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/1989	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	276 158,63	5 559 599,95	5 641 322,37
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/2000	50,00%	4 496,50	7 355 665,08	575 686,37	7 931 351,45	7 641 002,84
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00%	2 858,28	10 267 275,00	4 253,08	10 271 528,08	10 280 104,73
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00%	2 551,76	10 744 130,50	350 553,24	11 094 683,74	11 076 037,01
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00%	3 362,42	13 355 300,00	106 927,40	13 462 227,40	13 468 456,71
Plaza Part Dieu 205/207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/2001	100,00%	5 726,27	11 111 711,10	567 018,97	11 678 730,07	11 223 108,15
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/2006	100,00%	12 418,00	19 360 000,00	766 221,08	20 126 221,08	20 280 416,71
Cat sud 62/64 Cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00%	3 680,62	8 295 780,00	1 797 593,48	10 093 373,48	10 215 633,20
Parc Saint-Exupéry 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	18/12/1989	100,00%					929 037,47
Parc Saint-Exupéry 2/2 Bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/11/2000	100,00%					1 975 540,50
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 105,85	2 587 752,19	162 754,17	2 750 506,36	2 782 895,67
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 915,00	7 485 246,75	4 495 617,21	11 980 863,96	11 959 891,95
205 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00%	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00%	420,00	3 600 000,00	2 327,66	3 602 327,66	3 616 727,67
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	737,50	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 844,00	21 922 391,67	29 727,56	21 952 119,23	21 980 675,24
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	124 183,56	3 126 541,83	3 002 358,27
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	748,00	3 450 659,43	233 322,34	3 683 981,77	3 707 033,60

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00%	637,00	1 737 918,80	253 009,41	1 990 928,21	1 967 692,58
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/2001	100,00%	1 827,70	8 108 458,33	1 142 571,05	9 251 029,38	8 834 367,05
Tour Montparnasse - 14 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/2000	100,00%	271,00	1 067 143,12	40 816,45	1 107 959,57	1 088 335,00
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	109 972,94	16 107 372,94	16 185 163,89
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%	1 120,38	5 050 000,00	2 623 747,43	7 673 747,43	7 656 646,83
Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00%	1 032,85	7 163 450,00	132 521,72	7 295 971,72	7 370 514,58
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00%	180,00	919 000,00	58 188,45	977 188,45	994 668,94
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	561 771,37	18 687 548,37	18 812 014,96
25/27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	01/11/2000	100,00%					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
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00%	7 994,57	19 993 581,00	720 398,70	20 713 979,70	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%					870 178,99
Domaine de Pissaloup Rue Edouard Branly 78190 TRAPPES	01/11/2000	100,00%					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	2 800,00	13 632 337,36	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	28 651,68	10 528 651,68	10 520 524,54
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00%	3 810,70	14 314 789,50	103 957,05	14 418 746,55	14 328 194,83

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
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%	9 417,38	10 645 669,65	440 585,61	11 086 255,26	11 136 633,32
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00%	5 385,39	39 600 000,00	1 845 703,20	41 445 703,20	41 260 289,32
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00%	9 570,00	43 728 670,44	20 660 998,44	64 389 668,88	64 452 291,77
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1/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	429 829,00	23 359 829,00	23 196 462,41
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1 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	80 949,42	10 989 249,42	10 911 001,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00%	4 993,51	18 622 096,82	13 232 404,68	31 854 501,50	31 929 924,15
62 Bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/1988	100,00%	1 170,00	5 250 000,00	229 235,31	5 479 235,31	5 290 731,38
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00%	4 038,40	12 612 837,86	59 452,06	12 672 289,92	12 612 837,86
IPSO FACTO 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00%	9 402,36	50 328 187,80	949 248,48	51 277 436,28	50 370 476,03
Félix Eboué 87/89 rue Gouverneur Félix Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/1989	100,00%	1 651,45	7 450 000,00	79 653,33	7 529 653,33	7 562 569,73
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%	3 721,01	6 981 880,50		6 981 880,50	13 945 900,00
Bâtiment 12 2 Allée des Barbannières 92230 GENNEVILLIERS	01/10/1991	100,00%	414,33	870 000,00	62 856,08	932 856,08	955 729,93
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00%	2 032,48	9 586 828,00	220 414,74	9 807 242,74	9 891 537,13
Le Hub 4 Place du 8 Mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00%	1 177,94	11 943 520,08	243,28	11 943 763,36	11 943 520,08
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	341 613,51	10 048 746,63	10 098 692,60
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/11/2000	50,00%					7 650 355,18
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00%	3 820,86	18 879 774,00	125 000,00	19 004 774,00	18 879 774,00
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00%	4 268,83	16 067 340,56	7 608 715,68	23 676 056,24	22 354 758,87
Le Marivel 5 Place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/2003	100,00%	7 451,70	25 965 187,94	3 689 912,15	29 655 100,09	29 251 323,10
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	40,00%	3 451,04	28 400 000,00	1 125 714,59	29 525 714,59	28 464 111,99

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/2005	40,00%					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	805 077,65	38 346 077,65	37 869 727,82
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00%	1 842,16	8 325 051,19	1 250 459,36	9 575 510,55	9 436 264,81
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	569 424,66	13 569 424,66	13 000 000,00
Cap Lendit 1/7 Place des Etoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 976,76	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
470 Place de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00%	2 428,75	1 564 921,60		1 564 921,60	1 564 921,60
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du P ^{re} Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	20,00%	4 864,80	24 000 000,00	337 357,87	24 337 357,87	24 081 013,61
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	176 494,66	3 008 911,25	3 075 699,15
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	7 675,00	9 146 941,03	105 039,07	9 251 980,10	9 298 735,31
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
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00%	10 039,00	19 528 653,56	368 010,82	19 896 664,38	19 950 778,59
10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00%	1 742,25	2 820 306,82	108 805,83	2 929 112,65	2 910 625,77
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00%	3 003,66	3 340 083,01	102 534,36	3 442 617,37	6 161 034,36
TOTAL BUREAUX			302 004,33	946 558 330,85	76 148 009,55	1 022 706 340,40	1 067 854 247,40

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 Benoît Frachon 03100 MONTLUCON	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
Hyper Casino Valmante 135 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/2000	100,00%	8 151,90	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
982 rue de La Génoise 16430 CHAMPNIERS	01/11/2000	100,00%					411 612,35
1036 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	03/04/1990	100,00%					691 788,49

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
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 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00%	2 062,00	1 457 216,26	132 101,14	1 589 317,40	1 457 216,26
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	14 380,81	9 361 380,81	9 390 380,82
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	1 200,00	2 897 731,33	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
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 ZAC des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
31/33 rue Charles re Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/2007	100,00%	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
71 Tassigny 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	1 276 920,59
53 avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIEGNE	28/06/2013	100,00%	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
Centre Commercial Auchan La Haye Juda 60400 NOYON	01/11/2000	100,00%	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
207 boulevard Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/2000	100,00%	2 002,00	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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
18 rue de la Liberté 69780 MIONS	26/07/2007	100,00%					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	82,78	5 149 368,66	5 149 535,64
10 Place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/2007	100,00%	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7/9 rue Saint Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00%	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
55/57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/1990	100,00%	100,00	1 095 000,00		1 095 000,00	1 095 000,00
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00%	87,00	425 122,54		425 122,54	425 122,54
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
230 Rue Du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
Galerie Point Show 66 avenue des 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
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
Charonne 37 à 41 boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00%	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/1990	100,00%	380,00	1 217 658,86		1 217 658,86	1 217 658,86
41/43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
107 Bis avenue Général Leclerc 75014 PARIS	01/11/2000	100,00%	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00%	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00%	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/1990	100,00%	382,00	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 469 517,90
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00%	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
13/17/19 boulevard 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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Cany-Barville Avenue Maximiliensau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00%	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00%	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courtillière 5 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 415,51	868 959,40	223 852,90	1 092 812,30	886 393,20
Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 564,50	1 143 367,62	19 774,51	1 163 142,13	1 149 112,62
41 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
37/39 boulevard Pierre Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	85,00	407 628,97	4 819,46	412 448,43	707 365,38
Auchan 13 avenue Sylvie 77500 CHELLES	23/06/1986	100,00%	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
22 boulevard Pierre Mendès-France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00%	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
Centre Commercial 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
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%		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	701,00
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
17 avenue du Maréchal Juin 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA-VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
477 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	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%					457 347,05
14 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/2000	100,00%					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 Hirondelles 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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
36 rue Jean-Pierre Timbaud 92000 ASNIERES-SUR-SEINE	26/07/2007	100,00%	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
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
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	12 230 000,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00%	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
186 Voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	11 881,65	3 996 121,50	6 612,82	4 002 734,32	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
Patte d'Oie d'Herblay 1 rue Patte d'Oie D'Herblay 95480 PIERRELAZE	01/11/2000	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
TOTAL COMMERCES			181 557,37	196 399 595,28	470 856,74	196 870 452,02	199 319 525,36
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%					408 882,31
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
TOTAL ENTREPÔTS			8 917,20	10 432 779,28		10 432 779,28	10 841 661,59
TOTAL GÉNÉRAL			540 561,51	1 210 477 796,92	77 312 409,78	1 287 790 206,70	1 350 864 295,97

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 - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
HÔTEL							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00
TOTAL SCI ALLGAU			25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73/79 D - 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
Carré Daumesnil 48 à 56 Rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00
Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
TOTAL SCI LF JAZZ			7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
Le Cityscope 3 Rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00%	38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
TOTAL SCI LF CITYSCOPE			38 623,70	172 031 951,11		172 031 951,11	174 834 279,15
Ampère E+ 16 à 40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	15/11/2018	100,00%	4 406,34	30 096 345,91		30 096 345,91	
TOTAL SCI ENERGY +			4 406,34	30 096 345,91		30 096 345,91	
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00%	9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	
TOTAL SCI LF OPEN			9 381,00	105 791 762,00		105 791 762,00	
Panorama Seine et Dockside 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
TOTAL SCI LF PANSIDE			10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
Le Prisme 146 Bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
TOTAL SCI LF PRISME			10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	19 076 194,53		19 076 194,53	19 570 594,84
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 918,12	41 643 237,63		41 643 237,63	42 191 754,34
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 669 455,27		34 669 455,27	35 494 029,85
Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	21 312 087,76		21 312 087,76	21 702 990,02
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	17 063 436,45		17 063 436,45	17 494 636,07

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
2 Towers Berlin 2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	70 948 596,80		70 948 596,80	72 210 888,02
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	26 029 541,28		26 029 541,28	26 539 152,77
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	32 225 889,56		32 225 889,56	33 029 131,38
Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	69 733 896,94		69 733 896,94	70 054 369,89
TOTAL SCI LF OFFENBACH			103 634,74	332 702 336,22		332 702 336,22	338 287 547,18
COMMERCE							
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	2 008 186,81		2 008 186,81	2 086 991,49
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 750 007,34		1 750 007,34	1 824 393,32
Buffalo 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 897 857,44		1 897 857,44	1 978 527,96
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETAGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 329 373,31		2 329 373,31	2 428 385,88
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 701 870,46		1 701 870,46	1 774 210,02
Buffalo Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 708 619,15		2 708 619,15	2 814 910,45
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 817 914,54		1 817 914,54	1 895 187,03
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 351 450,62		2 351 450,62	2 443 725,95
Buffalo Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 856 596,97		1 856 596,97	1 935 513,67
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 623 647,26		1 623 647,26	1 692 662,18
Buffalo Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 792 987,08		1 792 987,08	1 869 199,96
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 177 645,99		2 177 645,99	2 263 100,90
Buffalo 180 Route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 791 267,93		1 791 267,93	1 867 407,73
Buffalo 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 238 930,87		3 238 930,87	3 355 525,19
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 277 022,43		2 277 022,43	2 371 537,93
Buffalo 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 645 679,74		2 645 679,74	2 728 120,33
Buffalo Rue de la Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 213 800,17		1 213 800,17	1 264 186,03
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 976 286,66		1 976 286,66	2 039 992,41

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m ²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo Centre Commercial la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 755 679,00		2 755 679,00	2 854 943,13
Buffalo 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 167 965,48		2 167 965,48	2 260 357,00
Buffalo Rue du 8 Mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 294 417,87		3 294 417,87	3 411 296,25
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 281 463,59		3 281 463,59	3 454 581,72
Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 189 894,41		3 189 894,41	3 315 264,49
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 613 010,69		1 613 010,69	1 680 859,07
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 583 321,13		2 583 321,13	2 667 984,29
Buffalo 19/21 avenue de la Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 938 448,35		1 938 448,35	2 004 070,51
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 644 181,70		1 644 181,70	1 708 804,56
Buffalo 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 481 014,85		2 481 014,85	2 558 324,63
SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	62 108 541,84		62 108 541,84	64 550 064,08
TOTAL GÉNÉRAL			265 049,99	1 246 292 796,50		1 246 292 796,50	1 070 485 824,88

* 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.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 leur valeur vénale.

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.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

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

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

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



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

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

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

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

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.



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 2018 :

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.	36 234,43
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.	317 979,96
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 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Commission de gestion :

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2018 s'élève à 7 689 317,44 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 279 931,87 euros HT au titre de l'exercice 2018.

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 les dites 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 2018 s'élève à 924 367,67 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 249 814 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 2018 s'élève à 4 169,76 euros HT.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019.

**Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.**



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

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

serviceclient@la-francaise.com

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