LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

RAPPORT ANNUEL 2021

SCPI SÉLECTINVEST 1

SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2022

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ PRÉAMBULE NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM 8

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021 10

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 26

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 28

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 34

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 37

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 39

10/ COMPTES ANNUELS 41

11/ ANNEXE 44

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 51

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 61

1/ CONJONCTURE

PRÉAMBULE

Cette note de conjoncture a été rédigée au début du conflit en Ukraine. Elle ne concerne donc que l'année 2021. Nous vous invitons à consulter régulièrement les actualités sur le site du groupe ***https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/les-actualites/*** pour suivre les éventuelles actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une croissance de son PIB de 7 % en moyenne annuelle, contre 5 % en moyenne pour la zone euro. La persistance du virus a cependant freiné le rebond qui devrait se poursuivre en 2022.

La consommation des ménages a été le premier contributeur à la croissance au 4e trimestre et a retrouvé son niveau d'avant crise. Au total, après s'être contractée de 7,2 % en 2020, elle a progressé de 4,8 % en 2021.

L'investissement des entreprises repart de l'avant et a atteint au 4e trimestre un niveau élevé, plus de 3 % supérieur à celui d'avant crise. En 2021, il a ainsi progressé de 12,2 % après un recul de 8,1 % en 2020.

La croissance au 4e trimestre confirme le scénario d'une reprise pérenne malgré d'éventuelles nouvelles vagues épidémiques dont l'impact sur la croissance est de moins en moins négatif. La croissance serait ainsi portée en premier lieu par le rétablissement graduel de la consommation, tandis que l'investissement resterait dynamique et durablement soutenu par le plan de relance et le plan France 2030. L'acquis de croissance pour 2022 est très favorable à +2,4 % et l'objectif du gouvernement d'une croissance à 4 % en 2022 semblait atteignable avant l'invasion de l'Ukraine par la Russie.

En effet, le conflit qui touche l'Ukraine affecte l'économie de la zone euro à travers différents canaux : une incertitude accrue, la volatilité des marchés financiers, la baisse des exportations, la hausse des prix du pétrole, du gaz et d'autres matières premières. La nature géopolitique du choc ne permet pas de déterminer l'importance de l'impact avec certitude, néanmoins on peut craindre que plus la crise durera et plus les conséquences économiques seront importantes. Une incertitude forte durant plusieurs mois finirait par peser sur la confiance des ménages et celle du monde des affaires.

La zone euro a achevé 2021 avec une inflation à 5 % sur un an. La France est un peu mieux lotie que ses voisins avec une inflation sur un an à 2,8 %. Cette flambée de l'inflation s'expliquait largement par les tensions sur le prix de l'énergie et l'apparition de goulets d'étranglements suscitée par une reprise de l'économie mondiale d'une ampleur inconnue jusqu'alors. Avec la flambée des cours du pétrole et des métaux, nourrie par le conflit en Ukraine, l'inflation devrait accélérer dans les mois à venir. Ces développements confrontent la Banque Centrale Européenne (BCE) à une inflation plus élevée et à des perspectives de croissance plus lente pour la zone euro, qui pourraient l'amener à relever ses taux plus rapidement qu'attendu. Toutefois, face à l'impact de la guerre en Ukraine sur l'activité économique, la Banque Centrale Européenne continuait mi-mars 2022 à invoquer un nécessaire soutien monétaire et budgétaire.

INVESTISSEMENT FRANCE

Après un premier semestre 2021 assez modeste, l'activité s'est accélérée en fin d'année avec un peu plus de 10 milliards d'euros investis au 4e trimestre en France, soit une hausse de 74 % sur un trimestre et de 11 % par rapport à la même période en 2020. Néanmoins, ce rebond de fin d'année ne permet pas de rattraper le retard accumulé. Au total, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 26 milliards d'euros en France en 2021 dont 14,5 milliards d'euros en Île-de-France. Bénéficiant du succès de la logistique, de la solidité du marché des bureaux des grandes métropoles et d'un tissu économique moins pénalisé par la crise sanitaire, les régions ont concentré 40 % des volumes investis en France en 2021 contre 25 % en moyenne lors des cinq années précédant l'épidémie de Covid-19.

Avec près de 16 milliards d'euros investis sur cette classe d'actifs, les bureaux continuent de dominer le marché de l'investissement français. Dans un contexte de redéfinition des stratégies immobilières des entreprises, les investisseurs se montrent hyper sélectifs et privilégient la qualité sur la quantité. Leurs demandes se concentrent sur les actifs de dernière génération combinant accessibilité, durabilité et flexibilité. Par ailleurs, l'accélération de l'obsolescence liée aux nouveaux usages pose la question de la valeur des actifs les moins adaptés aux nouvelles exigences des utilisateurs et interroge sur la faisabilité des lourds travaux à réaliser pour les mettre aux normes de développement durable.

Les marchés en régions affichent une belle performance, dépassant le seuil des 3 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. Avec près de 800 millions investis en bureaux en 2021, Lyon conserve son statut de premier marché régional, devant Bordeaux, qui acte cette année un nouveau record en dépassant les 400 millions d'euros, et Lille, avec environ 350 millions engagés en bureau.

Le marché des commerces affiche, quant à lui, un recul de 34 % par rapport à 2020 et totalise 3 milliards d'euros d'investissement en 2021. Ce faible volume d'investissement confirme l'impact de la crise sanitaire sur les commerces, pénalisés par la prudence des investisseurs alimentée par la fermeture des commerces dits non essentiels. Néanmoins, ce résultat est à nuancer en fonction des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeubles ont pâti de l'attentisme des investisseurs, les surfaces alimentaires et les commerces de périphérie et notamment les retail parks ont attiré de nombreux investisseurs.

Avec près de 6,7 milliards d'euros investis en 2021, une hausse de 47 % sur un an, les actifs industriels captent 26 % des sommes engagées en France, un record historique. Les volumes ont principalement été portés par les cessions de grands portefeuilles nationaux ou paneuropéens, qui ont concentré un peu plus de 70 % des montants investis en 2021 sur le marché industriel. Si les entrepôts XXL restent le moteur de l'activité, l'année 2021 a aussi été marquée par la percée de la logistique du dernier kilomètre, avec la réalisation de

plusieurs ventes de portefeuilles mixtes et de messageries. Ces stratégies de portefeuilles permettent aux acquéreurs une exposition rapide et massive à la classe d'actifs mais fait peser une lourde contrainte sur l'offre, qui de fait limite le nombre de candidats à l'acquisition mais aussi le nombre de dossiers.

Sur le segment des hôtels, les volumes d'investissement ont amorcé un rebond en 2021 totalisant près de 2 milliards d'euros. L'intérêt croissant de la part des investisseurs pour cette classe d'actifs se heurte à un manque d'offres et à un écart significatif des attentes de prix entre vendeurs et acheteurs. Le secteur conserve, en effet, un intérêt marqué pour les investisseurs ayant adopté une stratégie opportuniste.

L'un des principaux effets de la crise sanitaire aura été de faire évoluer les stratégies d'allocation des investisseurs. Si la tendance existait déjà avant le déclenchement de l'épidémie, celle-ci a accentué leur volonté de diversifier leur patrimoine au profit de l'immobilier de santé, du résidentiel ou des actifs industriels. Entre 2019 et 2021, leur part est ainsi passée de 21 à 37 % de l'ensemble des volumes investis en France.

L'engouement croissant des investisseurs pour le marché de l'immobilier industriel a continué de faire pression sur les taux de rendement prime. Ces derniers sont désormais inférieurs à 3,5 %, soit une baisse de 70 points de base en un an et de plus de 200 points de base en cinq ans. Les taux de rendement prime bureaux demeurent à leur niveau plancher compte tenu de la concurrence accrue entre investisseurs pour les rares opportunités d'actifs core. Le taux prime du Quartier Central des Affaires restait ainsi stable à 2,6 % fin 2021.

En 2022, l'immobilier sécurisé devrait confirmer sa résilience grâce à une prime de risque toujours attractive, du fait de taux sans risque toujours bas. La forte concurrence pour les meilleurs actifs pourrait ainsi maintenir sa pression baissière sur les taux de rendement prime. À l'inverse, face à une exigence croissante du régulateur mais également des utilisateurs dans le cadre de l'urgence climatique, les actifs immobiliers jugés trop énergivores, devraient nécessiter des Capex de plus en plus élevés, au risque de voir leur obsolescence s'accélérer.

BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Après le choc de 2020, qui avait fait plonger la demande placée en Île-de-France à son plus bas niveau depuis 25 ans, l'activité s'est nettement redressée en 2021. Au 4e trimestre 2021, 631000 m² de bureaux ont été pris à bail, soit une hausse de 53 % sur un trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée s'élève à 1,88 millions de m², une hausse de 32 % sur un an. Au nombre de 55 en 2021 contre 22 en 2020, les transactions de plus de 5 000 m² ont contribué directement au redressement du marché locatif et confirmé la capacité des grands groupes à se projeter à nouveau à long terme.

Toutefois, la demande placée n'a globalement pas renoué avec ses performances d'avant crise et la baisse du volume de transactions s'annonce durable en raison des transformations structurelles des modes de travail. Si le télétravail impacte objectivement les réflexions sur le nombre de m² nécessaires, la croissance des entreprises permet malgré tout de compenser le niveau d'activité, avec pour certaines d'entre elles, l'anticipation de la hausse de leurs effectifs à court et moyen terme.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Demande placée	1 853 000 m²	1 403 300 m²	▲
Taux de vacance	**6,8 %**	**6,3 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**805 €/m²/an**	**779 €/m²/an**	◥

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Volume d'investissement France	26,7 Mds €	29,4 Mds €	▼
Bureau	15,7 Mds €	18,9 Mds €	▼
Commerce	3,0 Mds €	4,8 Mds €	▼
Logistique	6,7 Mds €	4,5 Mds €	▲

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2021	2020	Évolution sur un an (2021 vs 2020)
Bureau Paris	2,60 %	2,75 %	=
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,05 %	3,10 %	◥
Retail parks	5,50 %	5,50 %	=
Logistique	3,40 %	3,75 %	▼

Source : Immostat – CBRE – MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

Ces sociétés privilégient les localisations centrales à l'instar du Quartier Central des Affaires dans lesquels la demande placée enregistrée aux 3e et 4e trimestres est supérieure à la moyenne trimestrielle des dix dernières années. Les localisations centrales qui bénéficient de la richesse de leur tissu économique, abritant des entreprises de tailles et de secteurs très variés parmi lesquelles plusieurs activités à haute valeur ajoutée, n'ont pas ou peu souffert de l'épidémie.

Après une hausse significative au premier semestre, les taux de vacance en Île-de-France se sont stabilisés au second semestre grâce à la décélération des livraisons de bureaux disponibles et à la nette reprise des commercialisations. Le taux de vacance moyen en Île-de-France s'établissait à 6,8 % fin 2021 mais cache d'importantes disparités géographiques. D'un côté les marchés centraux ont vu leur offre diminuer au second semestre, et de l'autre, les périphéries affichent un niveau d'offre en constante augmentation depuis le début de la pandémie.

Malgré la crise sanitaire et la réduction de surfaces de certains projets, l'offre à venir reste conséquente mais inégalement répartie sur le territoire. En périphérie, l'abondance de l'offre et les difficultés d'écoulement posent la question du devenir des biens les moins adaptés aux attentes des utilisateurs, de plus en plus attentifs aux qualités techniques et durables des espaces de travail et à l'accessibilité des bureaux. Les difficultés d'écoulement du stock obsolète expliquent l'intérêt d'un nombre grandissant d'opérateurs pour la transformation en logements à l'heure où l'offre résidentielle reste nettement insuffisante et où l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, confirmé par la loi Climat et Résilience, se fait de plus en plus pressant.

2022 devrait voir la confirmation d'un fonctionnement du marché à deux vitesses avec une demande qui tend à se concentrer sur les actifs de dernière génération dans les localisations centrales et la vacance qui tend à se développer en périphérie.

RÉGIONS

Contrairement à l'Île-de-France où les volumes sont en retrait, le marché de l'investissement en régions est en nette hausse par rapport à 2020 et totalise 11,5 milliards d'euros. Ce niveau d'investissement est notamment tiré par le rôle moteur des ventes de portefeuilles nationaux ou pan-européens, avec plusieurs cessions majeures enregistrées sur le segment de la logistique ou encore des commerces.

Si les investisseurs français continuent à animer majoritairement le marché en régions, leur part a diminué, passant de 65 % en 2020 à 51 % en 2021, en raison d'une très forte activité des investisseurs étrangers, et plus particulièrement des investisseurs nord-américains et allemands.

Le regain d'intérêt pour les marchés régionaux a conduit à une concurrence accrue des investisseurs qui s'est traduit par une compression générale des taux prime sur la plupart des grandes métropoles régionales. Les taux prime pour les bureaux s'établissaient fin 2021 à 3,5 % pour Lyon, 4 % à Bordeaux et 4,10 % à Lille.

Sur le marché locatif des bureaux, après une année 2020 compliquée par la crise sanitaire, la demande placée a fortement rebondi et affiche une hausse de 48 % sur un an[1], à un niveau supérieur de 2 % à sa moyenne sur les 5 dernières années. Traditionnellement porté par la demande du secteur public et para-public, le marché locatif en régions a été dynamisé par la création de nouvelles antennes régionales, notamment pour les entreprises en développement, mais aussi par l'implantation de start-ups qui font le choix des métropoles régionales, ainsi que par les extensions des entreprises déjà implantées, qui font le choix de s'y renforcer pour accompagner la mobilité de leurs salariés.

Le rebond de la demande placée a réduit l'offre disponible. Ainsi, le taux de vacance global dans les métropoles régionales reste contenu, notamment dans les secteurs centraux. Ils s'établissaient fin 2021 à 4,9 % sur Lyon, 5 % à Bordeaux et 6,1 % à Lille. A l'heure où les attentes qualitatives des entreprises se renforcent, l'offre dans les quartiers centraux des grandes métropoles régionales est structurellement déficitaire, en qualité comme en quantité. En revanche, au vu de l'offre importante dans certains secteurs périphériques, pourrait se poser la question de la conversion de certains actifs vers d'autres usages.

Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables en 2021 mais cachent une hausse des mesures d'accompagnement. En revanche les loyers des actifs moins récents ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ont connu des pressions à la baisse qui devraient se poursuivre en 2022.

LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Globalement, l'intérêt des entreprises pour les entrepôts logistiques et les locaux d'activités s'est confirmé en 2021. Caractérisée par un manque de solutions, la logistique urbaine suscite l'intérêt des plates-formes de e-commerce et des enseignes qui voient leurs ventes en ligne décoller. L'attractivité pour les bâtiments à un ou deux étages, situés dans un pôle d'activités proche des centres urbains, pour des questions d'employabilité notamment, s'en trouve significativement renforcée.

En 2021, le marché de l'immobilier logistique en France a vu la demande placée des entrepôts de plus de 10 000 m² atteindre 3,5 millions de m². Ce niveau élevé de commercialisation démontre la forte résilience du secteur dans son ensemble et sa résilience face aux incertitudes générées par la crise sanitaire.

La demande placée pour les locaux industriels en Île-de-France a, quant à elle, atteint 1,17 millions de m² en 2021, un niveau record marquant une hausse de 65 % des volumes sur un an et de 32 % par rapport à la moyenne décennale. Hormis l'activité de petite production et d'assemblage, le marché industriel se retrouve confronté à de nouveaux besoins de la part d'utilisateurs qui cherchent à répondre aux nouveaux enjeux des modes de production, de consommation et de distribution. Compte tenu des évolutions réglementaires, notamment dans le cadre de la loi Climat et Résilience dont un de ses objectifs est celui de Zéro Artificialisation Nette, le défi du marché de l'activité réside dans la réhabilitation voire la transformation de produits existants devenus obsolètes.

[1] Demande placée dans les six principales métropoles régionales : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Toulouse.

Face à la vitalité de la demande, l'offre d'entrepôts logistique et de locaux d'activités de qualité tend à se réduire et ne permet de répondre à la demande que difficilement. Conséquence de ce manque d'offres de qualité, les valeurs locatives sont restées stables sur les locaux de seconde main en l'état, mais suivent une tendance légèrement haussière sur les locaux neufs ou rénovés.

COMMERCES

Les consommateurs français restent attachés au point de vente physique. Si le chiffre d'affaires des ventes en ligne est appelé à progresser, le rôle du magasin devrait rester central dans les modes de distribution. Les formats se multiplieront – flagships, plus petits formats, points de collecte, stockage, showroom – et devraient faire évoluer les critères de localisation des magasins qui ne seront plus un lieu de vente monovalent.

Bon indicateur de l'attractivité du marché français, le nombre d'enseignes étrangères ouvrant un premier magasin dans l'Hexagone est reparti à la hausse en 2021. Ainsi 38 arrivées ont été recensées en 2021, cinq de plus qu'en 2020. Ce chiffre reste cependant loin du pic de 2019 avec 57 nouveaux entrants. La liste des nouveaux entrants permet de prendre la mesure des transformations du commerce. Si la mode est toujours bien représentée, sa part a diminué, au profit principalement de la restauration, de l'alimentation, des magasins discounts et de l'équipement de la maison.

La reprise de la consommation, le dynamisme de certaines activités et la baisse parfois conséquente des loyers ont contribué à la réduction du taux de vacance de certains grands axes au second semestre 2021. Ainsi à Paris, la, rue de Rennes a vu son taux de vacance passer de 10 % fin 2020 à moins de 8 % fin 2021. En revanche, les arrivées toujours contraintes de touristes et le développement du télétravail pourraient, au moins temporairement, ralentir l'absorption des locaux disponibles dans certains quartiers de bureaux ou sur les artères les plus exposées aux dépenses des visiteurs étrangers.

En périphérie, les retail parks ont fait preuve d'une résilience tant du point de vue de la fréquentation par les consommateurs, grâce à une meilleure accessibilité due à leur architecture à ciel ouvert, que du point de vue des enseignes utilisatrices grâce à des charges faibles et des loyers attractifs. Preuve de ce succès, les retail parks ont affiché une baisse de leur taux de rendement qui atteignaient fin 2021 5,25 % pour les meilleurs actifs.

EUROPE

Malgré les perturbations et l'incertitude suscitées par la pandémie, la confiance des investisseurs dans l'immobilier européen est restée très forte, portée par des liquidités toujours abondantes et une prime de risque encore très favorable en période de crise. Ainsi, les volumes d'investissement en immobilier tertiaire en Europe ont atteint 256 Mds €, une hausse de 19 % sur un an qui permet aux marchés européens de se rapprocher de leurs niveaux enregistrés avant crise. La hausse des volumes investis n'a toutefois pas été homogène : certains pays à l'instar du Royaume-Uni ou de la Suède affichent de fortes hausses, quand d'autres, à l'image de la France ou de la Belgique, ont fait état de volumes d'investissement en retrait.

Bien que les stratégies d'allocation évoluent, le bureau est resté la première classe d'actifs pour les investisseurs, renforcée par des signaux tangibles de reprise du marché locatif, voire de tensions à l'offre pour certains secteurs centraux. Ainsi, si la demande placée a affiché, en Europe, une hausse de 31 % sur un an, elle est de 42 % pour les localisations centrales. De plus, les taux de vacance moyens par ville dissimulent des différences marquées entre secteurs où la disponibilité de l'offre en périphéries contraste avec la raréfaction de l'offre dans les localisations centrales. Les entreprises ciblant les actifs de meilleure qualité, ont de ce fait, accentué la pression sur les valeurs locatives prime mais ont également accéléré la divergence entre loyers prime et loyers secondaires. La faiblesse de la vacance des villes allemandes, illustrée par des taux de vacance inférieurs à 3 % à Berlin et Hambourg, pourrait laisser place à de nouvelles hausses significatives de loyers, alors que Madrid et Milan ont connu, en 2021, des corrections de leurs valeurs locatives en raison du niveau élevé de l'offre disponible avec des taux de vacance respectifs de 12,4 % et 10,3 %.

2021 a été marquée par un intérêt croissant des investisseurs pour les actifs alternatifs, notamment pour l'immobilier de santé et le résidentiel géré. Ces secteurs ont prouvé leur résilience puisque, dans l'ensemble, leurs niveaux d'activité ont rapidement rebondi pour revenir à ce qu'ils étaient avant la pandémie. Les fondamentaux des résidences services seniors et étudiantes réservées à certaines classes d'âge sont solides et reposent sur des changements démographiques à long terme. Ces deux types d'actifs génèrent des revenus locatifs garantis à long terme pouvant, dans de nombreux cas, être complétés par des revenus supplémentaires provenant de services à la carte. En outre, ils bénéficient de leur thématique sociale, dans un contexte d'importance croissante des critères ESG dans la stratégie des investisseurs.

L'importance des capitaux prêts à être investis en immobilier et la concurrence pour les meilleurs actifs ont entraîné de nouvelles compressions des taux de rendement des actifs prime en 2021. À l'inverse, les taux de rendement des actifs secondaires sont repartis à la hausse, poussés sur certains marchés par l'introduction de nouvelles réglementations environnementales (Royaume-Uni, Pays-Bas). Cette tendance devrait s'accélérer dans la plupart des marchés européens, offrant des opportunités de type value-add aux investisseurs plus tolérants au risque.

Les taux de rendement prime bureaux étaient inférieurs à 3 % à Paris ainsi que dans les principales villes allemandes fin 2021 et s'échelonnaient entre 3 et 3,5 % à Amsterdam, Londres, Madrid et Bruxelles. Si le Royaume-Uni continue à ressentir les effets du Brexit, des taux de rendement plus élevés que les autres capitales européennes, une reprise économique plus forte qu'attendue et l'intérêt croissant des investisseurs pour Londres pourraient se traduire par un réajustement des prix.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

Type de SCPI
SCPI d'entreprise à capital variable

Siège social
128 boulevard Raspail – 75006 Paris

Date d'immatriculation
26 janvier 1968

N° d'immatriculation au RCS
784 852 261 RCS Paris

Date de dissolution statutaire
26 janvier 2067

Capital social effectif au 31/12/2021
385 292 097 euros

Capital plafond statutaire
459 000 000 euros

Visa AMF
SCPI n° 17-38 du 1er septembre 2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128, boulevard Raspail – 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

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

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale 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
François RINCHEVAL, Secrétaire
Robert BRUNIER
Paul FREIERMUTH
Jean-Paul LAUQUE
Jacques MORILLON
Bertrand PAILLAT
Jean-Valère PIGNAL
Thierry VIAROUGE
Patrice WEISZER
ACM VIE
SCI PÉRENNITÉ PIERRE

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & associés
6, place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant : B.E.A.S.
6, place de la Pyramide – 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2022.

3/ PRÉAMBULE
NOUVEAUX INDICATEURS ASPIM

Depuis le 1er janvier 2022, les indicateurs de performance évoluent afin de faciliter la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier.

Nous vous détaillons ci-dessous les principaux indicateurs concernés par cette évolution. Vous retrouverez dans le rapport annuel ces nouvelles données aux chapitres concernés.

Pour en savoir plus sur ces évolutions, nous vous invitons à consulter le site de l'ASPIM : ***www.aspim.fr***

ÉVOLUTION

LE TAUX DE DISTRIBUTION REMPLACE LE TDVM

AVANT

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

- **de la distribution brute avant prélèvement libératoire versée au titre de l'année N** (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

par :

- **le prix de part acquéreur moyen de l'année N.**

Pour votre SCPI Sélectinvest 1, le TDVM 2021 est de :

26,04 € / 635 € = 4,10 %

APRÈS

Le taux de distribution de votre SCPI à capital variable se calcule désormais par la division :

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

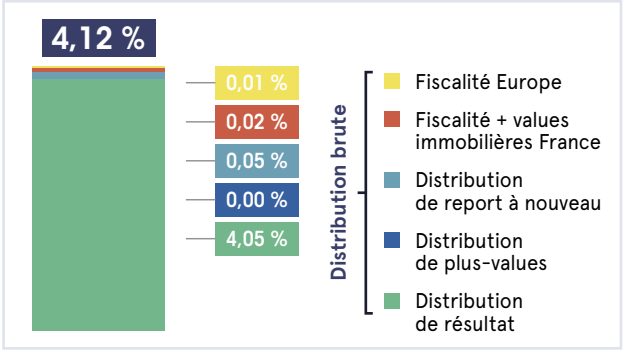
par :

- **le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.**

Pour votre SCPI Sélectinvest 1, le TDVM de 4,10 % est donc remplacé par le nouveau taux de distribution qui s'élève à :

26,18 € / 635 € = 4,12 %

	Par part en €
Distribution (A)	**26,04**
dont distribution de résultat	25,70
dont distribution de plus-values	0,00
dont distribution de report à nouveau	0,34
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,14**
dont fiscalité Europe	0,04
dont fiscalité + values immobilières France	0,10
Distribution brute (A+B)	**26,18**



Voir pages 11, 34

NOUVEAUTÉ

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

Ce nouvel indicateur permet de communiquer sur une performance globale reflétant la distribution + la revalorisation du patrimoine de la SCPI durant l'année écoulée.

Il se calcule par la somme :

Taux de distribution de l'année N
+
Variation de la valeur de réalisation par part (N/N-1)

Le rendement global immobilier de votre SCPI Sélectinvest 1 pour l'année 2021 est donc de :

4,12 % – 0,03 % = 4,09 %

Voir page 11

ÉVOLUTION

LE TAUX D'OCCUPATION FINANCIER OU TOF

Le TOF se détermine par la division :

- **du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés** (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

par :

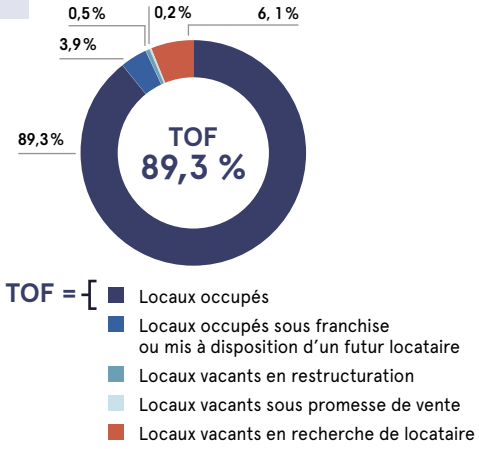
- **le montant total des loyers facturables** dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les cas suivants sont dorénavant intégrés dans le TOF :

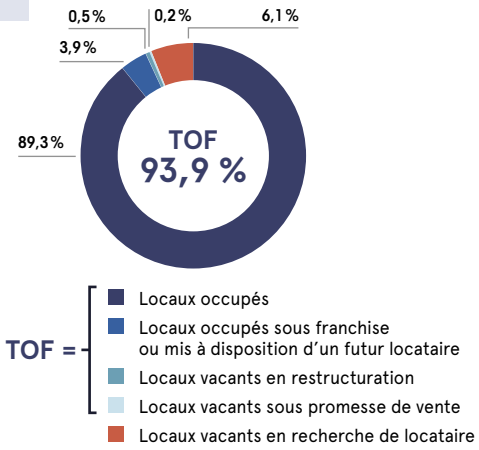
- les locaux sous franchise de loyer ;
- les locaux mis à disposition d'un futur locataire ;
- les locaux vacants sous promesse de vente ;
- les locaux faisant l'objet d'une restructuration.

Pour votre SCPI Sélectinvest 1, le TOF de 89,3 % est donc remplacé par le nouveau TOF qui s'élève désormais à **93,9 %.**

AVANT



APRÈS



Voir page 13

NOUVEAUTÉ

RATIO DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

Le ratio doit se calculer de la manière suivante :

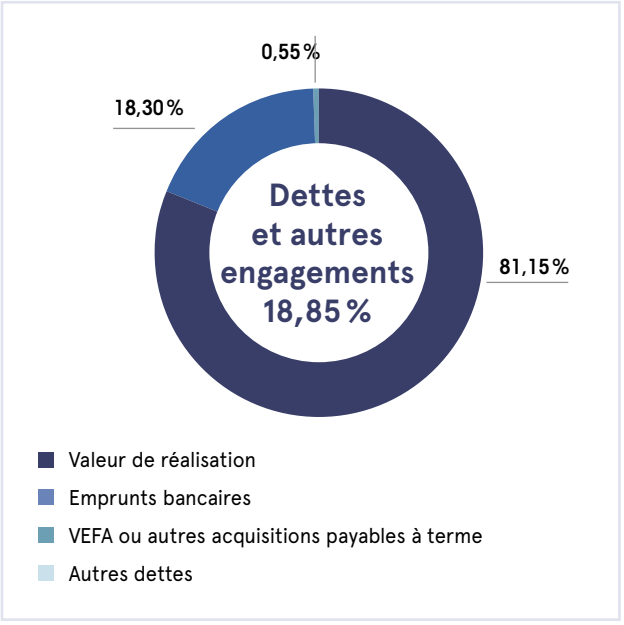
$$\frac{\text{Dettes + engagements immobiliers}}{\text{Actif Brut}}$$

Au **numérateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.

Au **dénominateur** par transparence dans les participations contrôlées :

- valeur de réalisation de la SCPI ;
- emprunts bancaires ou emprunts consentis par les fonds à leurs filiales, à hauteur du capital restant dû ;
- VEFA ou autres acquisitions payables à terme, dès lors que l'acte est signé, pour la somme des appels de fonds restant à décaisser ;
- crédits baux immobiliers à hauteur du montant restant dû.



Voir page 23

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2021

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DISTRIBUTION* 2021	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2021	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,12 %	635 €	52,9 M€	91,3 M€	18,6 M€

* Méthode Aspim. ** AEM : Acte En Main (tous frais d'acquisition inclus).

En 2021, dans un contexte sanitaire toujours compliqué, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de près de 53 millions d'euros dont 25 millions d'euros ont été affectés aux parts en attente de retrait, assurant ainsi la fluidité retrouvée du marché des parts.

L'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie avec la cession de 13 actifs représentant près de 10 000 m², dont 1/3 de locaux vacants, pour un montant hors droits de 18,6 millions d'euros.

La totalité de ces nouvelles ressources ont été affectées aux investissements réalisés, soit 5 actifs pour un montant acte en main de 91,3 M€ financés à hauteur de 40 % par des crédits hypothécaires. Le ratio d'endettement financier et d'engagement à terme de la SCPI atteint ainsi 22,35 % de la valeur d'acquisition des actifs du portefeuille au 31 décembre 2021.

L'activité locative a retrouvé un rythme soutenu équivalent à celui de 2019, avant la crise sanitaire et présente un bilan commercial légèrement négatif partiellement compensé par l'arbitrage de surfaces vacantes. La situation locative de votre SCPI est donc restée stable, avec un taux d'occupation physique annuel qui s'affiche à un bon niveau de 90,8 % et un taux d'occupation financier annuel pour sa part à 93,9 % (méthode Aspim).

La politique d'arbitrage et la sélection rigoureuse des investissements réalisés, ont contribué à la bonne revalorisation du patrimoine de Sélectinvest 1. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,34 % par rapport à l'exercice précédent. Ces valeurs, favorablement orientées, ont conduit la société de gestion à augmenter le prix de part de Sélectinvest 1 de 0,79 % à compter du 1er mars 2022 qui évolue de 635 euros à 640 euros.

Par ailleurs, les bons résultats de votre SCPI ont permis de confirmer le maintien de la distribution annoncée en début d'année avec un acompte trimestriel de 6,51 euros par part soit un taux de distribution de 4,12 % (nouvelle méthode Aspim). La première prévision budgétaire pour l'année 2022 confirme un résultat économique qui permettra de maintenir le niveau de distribution par part et de pérenniser le report à nouveau à près de 3 mois de distribution.

Sélectinvest 1 est attendue dans la continuité sur 2022 avec pour principal objectif la modernisation de son portefeuille qui se concrétisera par la poursuite d'un plan d'arbitrage ciblé sur des immeubles non stratégiques et une politique d'investissement privilégiant des actifs centraux de dernière génération présentant de bonnes caractéristiques en matière énergétique. Par ailleurs, plusieurs actifs sont en cours de restructuration ; ils répondront eux aussi aux meilleurs critères de développement durable.

En 2022, la société de gestion prévoit un recours optimisé aux financements pour atteindre un taux d'endettement de 25 % en fin d'année.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2021

Capital effectif	385 292 097,00 €
Nombre de parts	2 518 249
Capitalisation	1 599 088 115,00 €
Nombre d'associés	20 918
Valeur de réalisation	610,01 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2021 *	0,00 %

Distribution de l'exercice 2021 **	26,04 €
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)	0,14 €
Taux de distribution 2021 (méthode Aspim) ***	4,12 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	(0,03 %)
Rendement global immobilier ****	4,09 %
Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,88 %
10 ans	3,81 %
15 ans	4,75 %

* La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.
** Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
*** Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées);
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
****Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2021	2020
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	126 657 598,49	125 779 548,25
dont loyers	77 400 629,64	77 974 213,17
Total des charges	62 437 799,45	60 502 051,31
Résultat	64 219 799,04	65 277 496,94
Distribution	65 075 526,74	64 030 320,21
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	385 292 097,00	378 588 555,00
Total des capitaux propres	1 202 743 016,10	1 181 951 227,06
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 456 481 533,57	1 393 106 950,62

	Global 2021	Par part 2021
Autres informations		
Bénéfice	64 219 799,04	25,70*
Distribution	65 075 526,74	26,04*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 947 332 889,27	773,29
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 786 738 590,00	709,52
Valeur comptable	1 202 743 016,10	477,61
Valeur de réalisation	1 536 144 821,16	610,01
Valeur de reconstitution	1 779 015 952,26	706,45

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2021

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	1 456 481 533,57
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(253 738 517,47)
Valeur comptable	**1 202 743 016,10**
Valeur comptable ramenée à une part	**477,61**

VALEUR DE RÉALISATION

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 786 738 590,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(250 593 768,84)
Valeur de réalisation	**1 536 144 821,16**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**610,01**

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	1 536 144 821,16
Frais d'acquisition des immeubles	131 682 634,08
Commission de souscription	111 188 497,02
Valeur de reconstitution*	**1 779 015 952,26**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**706,45**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2021 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	43 814	1,74 %
Parts retirées avec contrepartie	39 490	1,57 %
Parts cédées de gré à gré	275	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	25 591	1,02 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2021	-	-

En 2021, les nouvelles souscriptions de parts ont atteint un niveau significatif totalisant près de 53 millions d'euros dont 25 millions d'euros ont été affectés aux parts en attente de retrait, assurant ainsi la fluidité retrouvée du marché des parts.

Les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 27,8 millions d'euros, ont permis de financer les investissements décrits ci-après.

La nouvelle capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2021 atteint 1,6 milliard d'euros.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
179

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
63

SURFACE EN EXPLOITATION
517 346 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
48 041 m²

* Détenus au 31/12/2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2021

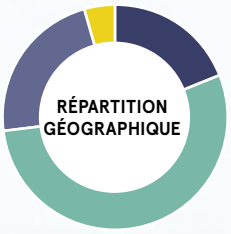
Bureaux
76,84 %

Commerces
18,18 %

Logistique et locaux d'activité
2,98 %

Hôtels, tourisme, loisirs
1,48 %

Santé et éducation
0,52 %



Paris
18,90 %

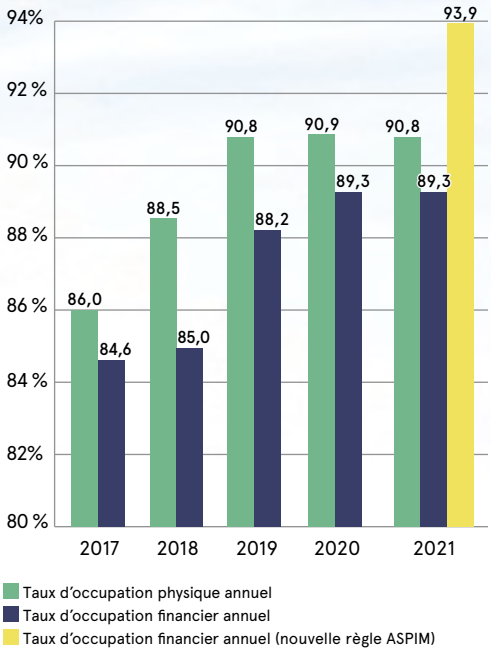
Île-de-France
54,24 %

Régions
22,58 %

Allemagne
4,28 %

TAUX D'OCCUPATION

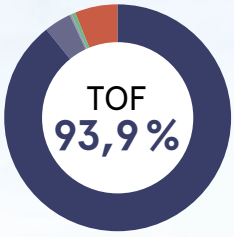
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2021
(Nouvelle règle ASPIM)



Locaux occupés
89,3 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
3,9 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,2 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,5 %

LOCAUX VACANTS EN RECHERCHE DE LOCATAIRE
6,1 %

CONCENTRATION LOCATIVE

730
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

32 %
des loyers

5
principaux locataires

14,4 %
des loyers

VEOLIA ENVIRONNEMENT
3,7 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
3,3 %

C.S.F.
3,1 %

ALSTOM TRANSPORT
2,1 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU GMBH
2,1 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,5 ans

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Center Parcs Park Allgäu LEUTKIRCH IM ALLGÄU	15,0
Gustav Heinemann-Ring MUNICH	10,8
55, rue de Meaux PARIS	9,3
Maillot 2000 – Le M PARIS	8,8
Le Tourillon A AIX-EN-PROVENCE	8,6

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, Sélectinvest 1 a réalisé
5 investissements
pour un montant immobilier de

91,3 M€ HT AEM*

20,8 M€
pour des acquisitions en direct

70,5 M€
pour des acquisitions via des SCI,
financées par des participations de votre SCPI
à des augmentations de capital
et la mise en place d'emprunts par les SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE
CENTRE COMMERCIAL PINCE VENT

Il s'agit de l'acquisition de deux cellules commerciales adossées à une cellule appartenant déjà à Sélectinvest 1 situées au sein du centre-commercial Pince Vent à Chennevières (94). L'ensemble développe une surface totale de 713 m² et se situe à proximité quasi immédiate de la D4, permettant de rejoindre la Francilienne. L'actif est entièrement loué à deux locataires, « Zeeman » et « Vins et Affaires ». Cet actif a été acquis pour 1,3 M€ AEM*.

Surface : **713 m²**
Investissement de la SCPI : **1 289 715 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **12/02/2021**

COMMERCES

13002 MARSEILLE
LE CASTEL HÉRITAGE – 61, BOULEVARD DES DAMES

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble de bureaux historique et emblématique de Marseille, ayant abrité jusqu'en 2013 le siège de la compagnie maritime de la SNCM. Restructuré à neuf en 2018 et certifié NF HQE « Très bon », l'actif développe 2 819 m² en R+3 et dispose de 25 emplacements de stationnement et d'un roof-top avec vue sur mer. L'immeuble est 100 % loué à Aix-Marseille Université. Ce site est dédié à la valorisation de la recherche et de l'innovation avec la « Cité de l'innovation et des sciences Aix-Marseille » (CISAM). Cet actif a été acquis pour 19,5 M€ AEM*.

Surface : **2 819 m²**
Investissement de la SCPI : **19 532 670 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **14/12/2021**

BUREAUX

[1] Quote-part détenue par la SCPI.
* AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92040 ISSY-LES-MOULINEAUX
LE SHIFT – 34/40, RUE GUYNEMER

Il s'agit de l'acquisition d'un actif de bureaux neuf situé à Issy-les-Moulineaux, à proximité du boulevard périphérique, au sein du 3e plus grand quartier d'affaire d'Île-de-France et proche des métros ligne 12 et ligne 8. L'ensemble immobilier développe 47 213 m² et 480 places de stationnement ainsi que 95 emplacements pour les deux-roues. Il est loué à un locataire unique, Nestlé, via un bail de 12 ans dont 10 fermes. Cet actif a été acquis pour 632,7 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

Surface : **47 213 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **15 290 800 €**
Au 31/12/2021, la SCPI Sélectinvest 1 détient 4,67 % de la SCI Issy Shift
Signature : **21/01/2021**

BUREAUX

69007 LYON
LES JARDINS DU LOU – BÂTS. 1 ET 2
60, AVENUE TONY GARNIER

Il s'agit de l'acquisition de deux immeubles à usage de bureaux d'une surface de 16 237 m², livrés en 2021. Les deux actifs bénéficient d'un excellent emplacement au cœur du quartier Gerland, second quartier de bureaux de la métropole lyonnaise, à proximité des transports. L'ensemble est intégralement loué à une filiale d'EDF (100 % bât. 1 et 60 % bât. 2) dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans et à la filiale digitale du groupe M6 (40 % bât. 2). Le programme des Jardins du Lou bénéficie des certifications HQE Excellent, BREEAM Very Good et E+C – Niveau E2 C1. Cet actif a été acquis pour 97,2 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 52%.

Surface : **16 237 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **11 683 796 €**
Au 31/12/2021, la SCPI Sélectinvest 1 détient 25 % de la SCI LF Grand Lyon
Signature : **23/12/2021**

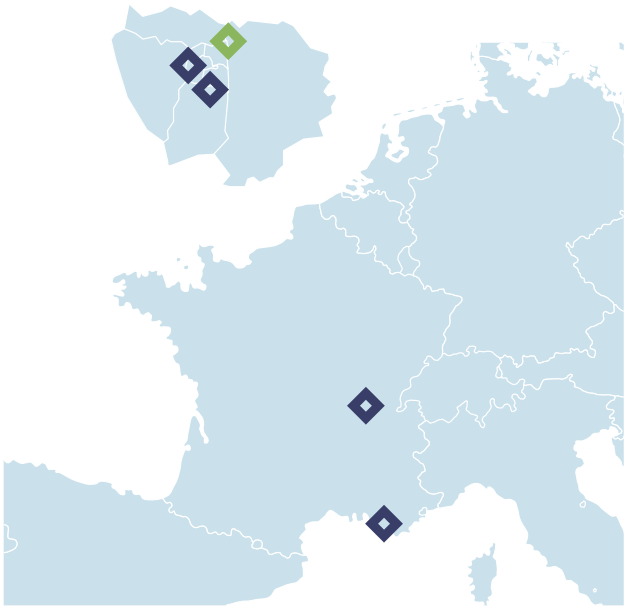
BUREAUX

92320 CHÂTILLON
LE PRISME– 125, AVENUE DE PARIS

Il s'agit de l'acquisition d'un ensemble immobilier de bureaux de 15 400 m² au cœur du Projet du Grand Paris à Châtillon. L'actif bénéficie d'une excellente accessibilité à proximité du métro 13 et du tram 3, qui sera renforcée par l'arrivée de la ligne 15 en 2025. Entièrement rénové récemment, la majorité des étages est agrémentée d'un balcon ou d'une terrasse végétalisée. L'immeuble dispose également d'une cafétéria, d'une bibliothèque, de salles de réunion, d'un rooftop et de 268 emplacements de stationnement. Certifié BREEAM in Use niveau Very Good, l'actif est 100 % loué à Orano (ex AREVA) via un bail de 9 ans fermes. Cet actif a été acquis pour 110,8 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 54%.

Surface : **15 400 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **9 075 000 €**
Au 31/12/2021, la SCPI Sélectinvest 1 détient 15% de la SCI LF Châtillon
Signature : **21/10/2021**

BUREAUX



4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2021

En 2021, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 13 actifs pour un montant total de 18,6 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2020 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2020 (euros)	Prix de cession brut (euros)
29/01/21	Parc des Impressionnistes Bâtiment 7B 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	67	1 576	134	29/07/08	2 957 110	2 338 300	2 518 322
29/01/21	Parc des Impressionnistes Bâtiment 6C 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	BUR	67	1 575	-	29/02/08	2 957 110	2 345 000	2 533 478
16/03/21	Centre commercial Auchan RN 32 – La Haye Juda 60400 NOYON	COM	100	797	-	05/10/90	464 970	530 000	530 000
21/05/21	5, rue Lamartine ZAC de la Courtillière 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	COM	100	1 416	565	20/10/87	1 091 049	1 500 000	1 665 000
30/06/21	383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	169	169	10/01/92	201 249	201 745	186 200
06/09/21	Stratégie Concept 1 1300, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	100	1 467	740	02/09/92	1 495 421	1 750 000	1 900 000
13/09/21	2, place de la Mairie 2, passage des Ménestrels 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	COM	100	81	-	26/07/07	323 067	200 000	248 695
20/09/21	383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	324	324	10/01/92	386 549	387 166	375 060
15/10/21	20, rue de Maubeuge 75009 PARIS	COM	100	42	42	08/10/86	86 350	216 571	300 000
19/11/21	62, bis, rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	100	1 170	967	24/02/88	5 375 948	5 880 000	7 215 000
10/12/21	383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	ACT	100	130	130	10/01/92	155 070	155 345	138 720
28/12/21	26, rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	COM	100	1 060	-	15/07/69	655 531	1 115 000	935 000
30/12/21	383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	77	77	10/01/92	92 024	92 251	103 200
Total général				**9 884**	**3 148**		**16 241 447**	**16 711 378**	**18 648 675**

* Quote-part de la SCPI.

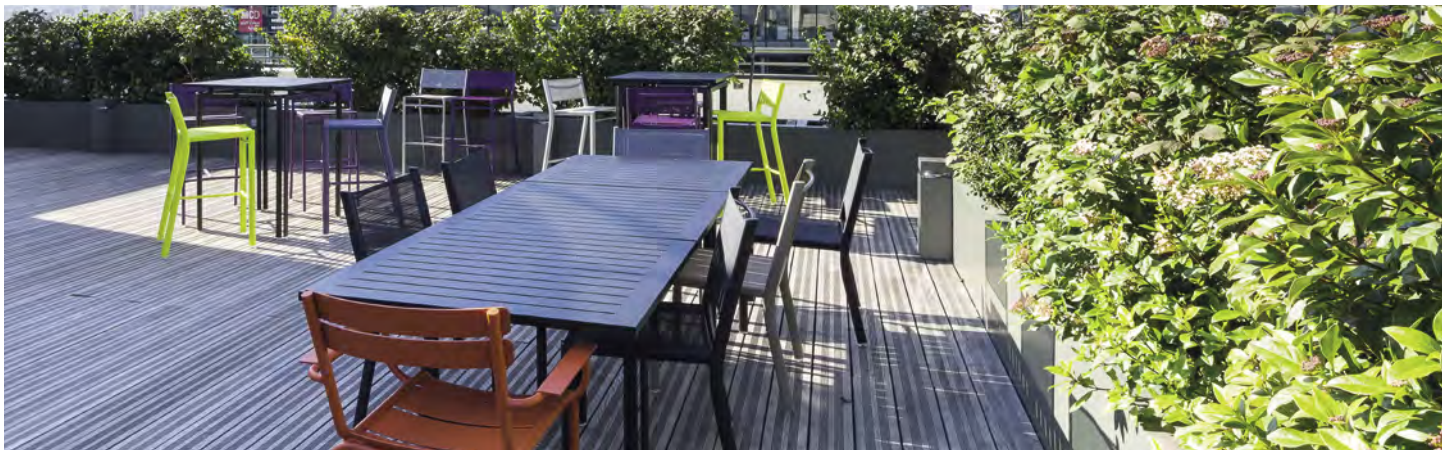
GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2021

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en directs							
Maintien	2 à 6, rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	2 211	2 211 *100 %*	07/2021	BESTSELLER : report d'un an de la fin du bail
Location	Belles Feuilles 51-53, rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	1 686	1 686	1 686 *100 %*	10/2021	BCTG AVOCATS AARPI : bail commercial 6/9 ans
Renouvellement	Le Larminat 42/44, rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	3 990	3 044	3 044 *100 %*	03/2021	MUTUELLE NATIONALE TERRITORIALE : 3/6/9 ans
Renouvellement Extension	Ileo – Horizon Seine 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	3 369	943 *28 %*	06/2021 11/2021	360 m² DYNATRACE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans 583 m² MEOTEC : nouveau bail commercial 6/9 ans incluant une extension de la surface
Maintien Location	Le Campus zone nord 102, rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	7 865	1 179 *15 %*	01/2021 04/2021	1 134 m² GRID SOLUTIONS : renonciation à congé 45 m² BPI GROUP : bail commercial 3/6/9/10 ans
Location	24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	9 982	776	776 *100 %*	12/2021	435 m² BIRAMBEAU : bail commercial 3/6/9 ans 341 m² SEC3 : bail commercial 6/9 ans
Location	Tour Part Dieu 129, rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	1 612	1 612 *100 %*	01/2021 05/2021 05/2021 08/2021 09/2021	201 m² SYNCHRONE TECHNOLOGIES : avenant de renouvellement 3/6/9 ans 673 m² VERING : bail commercial 6/9 ans 546 m² ELEX France : bail commercial 6/9 ans 128 m² WOW France : bail commercial 3/6/9 ans 64 m² KOSME FBA bail comemrcial 3/6/9 ans
Renouvellement	Le Tourillon A 355, rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	1 500	1 500	1 500 *100 %*		FEDERATION AGIRC-ARRCO : bail commercial 6/9 ans 461 m² DEUTSCHE BAHN maintien en place jusqu'au 28/02/2027 181 m² SALT SOLUTIONS report de congé jusqu'au 31/12/2022
Location	2, rue Dufrenoy 75016 PARIS	BUR	300	300	300 *100 %*	01/2021	WAAAOUUUH : bail commercial 3/6/9 ans
Location	3 à 3 ter, allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	COM	1 412	713	713 *100 %*	12/2021	MAXI ZOO FRANCE : bail commercial 6/9/10 ans
Location	39, rue de Wattignies 75012 PARIS	COM	360	360	360 *100 %*	12/2021	FLINK : bail commercial 3 ans
Extension	Dôme 86-88, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	161	161 *100 %*	05/2021	TAGPAY / TAGATTITUDE : avenant d'extension 3/6/9 ans portant la surface louée à 566 m²

* Quote-Part de la SCPI.



4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2021

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en directs						
Belles Feuilles 51-53, rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	1 686	1 686	*1 686* *100 %*	05/2021	HEREZIE
Ileo – Horizon Seine 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 491	*1 817* *28 %*	12/2020 05/2021	1 281 m² MEDTRONIC France 536 m² VISEO
Le Forum 7, rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	4 038	*4 038* *100 %*	09/2021	JENNYFER
Green Square 80-84, rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	ACT	10 563	2 748	*2 748* *100 %*	08/2021	DBV TECHNOLOGIES
39, rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	1 817	913	*913* *100 %*	10/2021	ABN AMRO (résiliation partielle)
Dôme 86-88, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	1 002	*1 002* *100 %*	12/2020 12/2020 03/2021	584 m² SIA DIGITAL 257 m² AUDENSIEL TECHNOLOGIES 161 m² ATHLING MANAGEMENT
Le Cinco 5, place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	1 014	*1 014* *100 %*	08/2021	TRÈFLE APPLICATIONS
24 à 30, avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	9 982	766	*766* *100 %*	01/2021	BETEM ÎLE DE FRANCE
Espace Kennedy 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	BUR	3 209	2 144	*2 144* *100 %*	12/2020	461 m² DEUTSCHE BAHN Maintien en place jusqu'au 28/02/2027 181 m² SALT SOLUTIONS Report de congé jusqu'au 31/12/2022

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2021, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 48 041 m² (40 859 m² fin 2020) et se répartissent comme suit :

Paris	2 577m²	5 %
Île-de-France	26 978 m²	56 %
Régions	16 119 m²	34 %
Europe	2 367 m²	5 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2021 un loyer potentiel de 8,7 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2021 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) (%)	Commentaires
Dont actifs en directs					
Le Forum 7, rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	4 038	4 038 *100 %*	Immeuble en cours de restructuration.
Le Cinco 5, place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	2 337	2 337 *100 %*	Immeuble à l'arbitrage.
Blériot et Nieuport 13, avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 978	4 249	4 249 *100 %*	Blériot : arbitrage en cours. Nieuport : bail signé sur 660 m². Effet été 2022 (sous conditions suspensives).
Ileo – Horizon Seine 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 489	1 257 *28 %*	Travaux de remise en état locative et commercialisation en cours.
Green Square 80-84, rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 563	2 775	2 775 *100 %*	Locaux en cours de commercialisation.
Carnot Plaza 14-16, avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	3 975	1 988 *50 %*	Travaux de rénovation réalisés sur les locaux libérés par AVNET.
Tour Montparnasse 49e étage 33, avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	1 262	1 262 *100 %*	Locaux libérés en vue de la restructuration de la tour.
Espace Kennedy 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	BUR	3 209	3 209	3 209 *100 %*	Construction d'un nouveau bâtiment de bureaux d'environ 6 000 m². PC obtenu le 25/10/2021. Livraison prévue été 2023.
Tour Part Dieu 129, rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	1 945	1 945 *100 %*	Travaux de remise en état locative et commercialisation en cours.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Equinox 129, avenue Félix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	4 346	1 087 *25 %*	Commercialisation en cours.
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	8 695	8 695	1 129 *12,99 %*	Suite au départ de EAA.

* Quote-Part de la SCPI.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2021 au 29/06/2022) portent sur 26 390 m², soit 5,10 % de la surface en exploitation (517 346 m²).

Les plus significatives concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en directs						
Le Vectorial 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 975	4 195 *20 %*	12/2021	VINCI, RUEIL GESTION (2 baux). Départ en vue de la construction d'un nouveau bâtiment d'environ 30 000 m². Permis de construire délivré le 13/07/2021. Livraison prévue été 2025.
Ileo – Horizon Seine 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 636	1 578 *28 %*	12/2021	REED MIDEM.
45, rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 218	5 961	1 788 *30 %*	12/2021	PIERRE FABRE au 31/12/2021. Restructuration en cours. Livraison prévue en 07/2023.
75, avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	BUR	2 139	1 770	1 770 *100 %*	03/2022	INITIATIVES & CITÉ.
4, avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	BUR	2 669	2 669	2 669 *100 %*	12/2021	NATIXIS. Nouveau bail de 9 ans ferme signé avec CDC Habitat. Arbitrage prévu en 2022.
24, avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	286	286 *100 %*	03/2022	Exploitation du ROYAL MONCEAU.
2 à 6, rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	267	267 *100 %*	02/2022	BURGO France.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Laimer Atrium 314 Landberger Straße D 80687 MUNICH	BUR	13 919	4 945	642 *12,99 %*	02/2022	461 m² DEUTSCHE BAHN. Maintien en place jusqu'au 28/02/2027. 181 m² SALT SOLUTIONS. Report de congé jusqu'au 31/12/2022.
Equinox 129, avenue Félix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	1 575	394 *25 %*	12/2021 03/2022	144 m² DEVOTEAM (2e étage) maintenu jusqu'au 02/2022. 250 m² BOUYGUES. Maintien partiel (124 m²) nouveau bail 3/6/9 ans.

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Une reprise de la provision a été réalisée pour 1 863 162,39 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 452 803,23 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 589 640,84 euros.

Au 31 décembre 2021, la provision pour créances douteuses s'établit à 8 962 354,37 euros

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Conforama (53, avenue de l'Europe à Margny-lès-Compiègne 60280), qui a fait l'objet en 2021 d'une provision correspondant au différentiel depuis le 1er janvier 2019, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 137 000 euros au 31 décembre 2021.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2021	En euros
Travaux réalisés	14 457 672,00
Provisions pour travaux au 31 décembre	3 144 748,63

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5-6, esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réalisation de 2 escaliers de secours	237 391,32
31-49, avenue Gustave Eiffel	TOURS	Dépose d'un escalier en façade et installation d'un rideau métallique	125 835,78
86-88, rue du Dôme	BOULOGNE-BILLANCOURT	Remise en état des locaux du 2e étage	62 067,00
186, avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Installation de vidéo protection	46 168,05
39, rue Anatole France	LEVALLOIS-PERRET	Rénovation espaces verts devant l'immeuble et dans le hall	44 873,67

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16-32, rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Rénovation du RIE	1 544 853,27
14-16, avenue Carnot	MASSY	Remise en état des locaux AVNET	1 183 399,22
7, rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Rénovation intérieure et remplacement de façade	575 640,48
45, rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	504 922,80
7, avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Rénovation de l'immeuble	236 816,67

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
21-23, rue de la Vanne	MONTROUGE	Participation aux travaux du locataire la Croix Rouge	1 632 402,31
Avenue Avitus	BEAUCAIRE	Création d'une entrée complémentaire	285 014,06
12 à 16, rue Sarah Bernhardt	ASNIÈRES-SUR-SEINE	Participation aux travaux du locataire Chanvin Arnoux	254 752,45
102-116, rue Victor Hugo	LEVALLOIS-PERRET	Remise en état des locaux ex OTIS	177 908,27
2, rue Dufrenoy	PARIS	Rénovation du plateau du 1er étage	152 953,29

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
129, rue Servient	LYON	Travaux de climatisation	119 886,42
78, rue Championnet	PARIS	Travaux de modernisation des ascenseurs	109 956,49
33, avenue du Maine	PARIS	Travaux de remplacement d'une tour aéroréfrigérante	81 845,51
14, rue des Montagnes de Lans	GRENOBLE	Remise en états des locaux vacants	54 938,60
31-49, avenue Gustave Eiffel	TOURS	Dépose d'un escalier	45 050,71

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
24, avenue Hoche	PARIS	Mise en conformité de la cage d'escalier	92 336,72
11, rue du Philippe Maupas	CHAMBRAY-LES-TOURS	Réparation des poutres	30 154,42
18, rue Grange Dame Rose	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Travaux d'aménagements paysagers	23 510,50
27-33, quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Rénovation poste de sécurité	21 605,97
42, boulevard Sébastopol	PARIS	Reprise des bandeaux et balcons	19 117,50

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

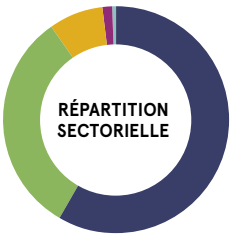
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2021 à 1 947 332 889 euros, dont 1 513 872 146 euros d'actifs détenus en direct et 433 460 743 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,34 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 521 134 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2021



Bureaux 58,41 %
Commerces 32,00 %
Logistique et locaux d'activités 7,88 %
Hôtels, tourisme, loisirs 1,32 %
Santé et éducation 0,39 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2021

Paris 7,53 %
Île-de-France 51,91 %
Régions 37,04 %
Allemagne 3,53 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2021*

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme, loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	291 649 859,64	65 607 500,00	10 700 000,00			367 957 359,64	18,90 %
Île-de-France	875 071 187,34	114 581 137,09		56 435 000,00	10 177 250,00	1 056 264 574,43	54,24 %
Régions	264 474 358,53	173 740 800,04		1 570 000,00		439 785 158,57	22,58 %
Allemagne	65 186 796,63		18 139 000,00			83 325 796,63	4,28 %
Total €	**1 496 382 202,13**	**353 929 437,14**	**28 839 000,00**	**58 005 000,00**	**10 177 250,00**	**1 947 332 889,27**	
Total 2020	*1 402 136 090,90*	*368 356 839,99*	*17 748 000,00*	*58 312 000,00*		*1 846 552 930,89*	
Total %	**76,84 %**	**18,18%**	**1,48 %**	**2,98 %**	**0,52 %**		**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 2021

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2021 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00	479,04
Dettes et engagements	22,35	356,83
– dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,67 ans)	15,78	252,00
– dont emprunts court terme	5,91	94,36
– dont opérations immobilières en VEFA	0,66	10,49

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

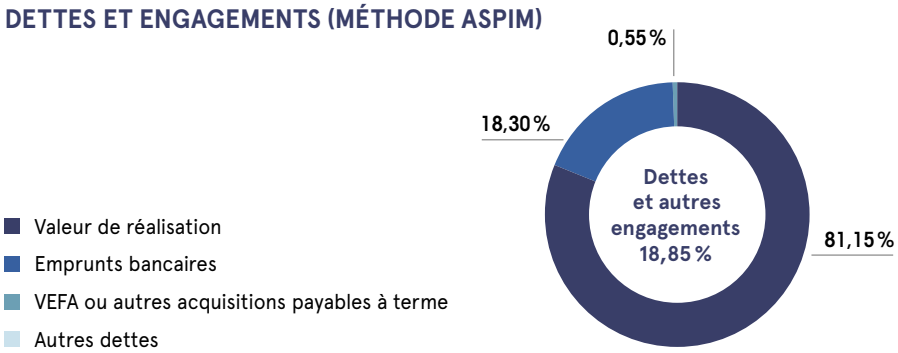
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 121 % de la valeur des actifs.

* 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.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2021 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)



CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est précisé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons que la note d'information de la SCPI Sélectinvest 1 a été mise à jour de la réglementation « Taxonomie » avec effet au 1er janvier 2022.

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART DE LA SCPI

Depuis quelques années, la société de gestion a entrepris de lourds travaux sur le portefeuille immobilier de la SCPI tels que la restructuration d'immeubles importants, mais aussi un plan d'arbitrage et de réinvestissement afin de renouveler le patrimoine. Ces travaux ont abouti dans un premier temps au redressement du résultat immobilier de la SCPI, puis dans un second temps à la valorisation immobilière du patrimoine, conduisant la société de gestion à augmenter le prix de part de Sélectinvest 1. Dans ce contexte, à compter du 1er mars 2022, le prix de souscription de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève à 640 euros contre 635 euros précédemment, soit une augmentation de 0,79 %.

CRISE SANITAIRE COVID-19

La crise sanitaire et ses conséquences se poursuivent sur 2022 ainsi la SCPI maintient sa politique prudente de provisionnement des risques locatifs.

4/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente Assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2022.

Il appartiendra donc à l'Assemblée Générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2025 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

Les informations relatives aux associés ayant d'ores et déjà fait acte de candidature vous seront communiquées en séance.

PERSONNES PHYSIQUES :

Serge BLANC – 71 ans
Détenant : 10 parts
Demeurant à : Versailles (78)
Profession / activité : ancien cadre dans le secteur bancaire.
Nombre de mandats CS SCPI : 12

Laurent BOUSQUET – 50 ans
Détenant : 25 parts
Demeurant à : Saint-Maur-des-Fossés (94)
Profession / activité : investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Jean-Luc BRONSART – 67 ans
Détenant : 76 parts
Demeurant à : Saint-Brévin-les-Pins (44)
Profession / activité : investisseur immobilier privé, loueur en meublé non professionnel.
Nombre de mandats CS SCPI : 45

Robert BRUNIER – 80 ans
Détenant : 47 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : expert immobilier libéral, ancien cadre dans le secteur immobilier
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Michel CATTIN – 73 ans
Détenant : 170 parts
Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
Profession / activité : consultant en stratégie auprès d'entreprises agricoles.
Nombre de mandats CS SCPI : 19

Patrice CRETE – 77 ans
Détenant : 67 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : ancien cadre commercial bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Véronique DREYER – 64 ans
Détenant : 40 parts
Demeurant à : Rennes (35)
Profession / activité : ancienne directrice adjointe en centre hospitalier
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Eugénie DUFOUR – 41 ans
Détenant : 90 parts
Demeurant à : Meudon (92)
Profession / activité : cadre dans une compagnie d'assurance.
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Paul FREIERMUTH – 76 ans
Détenant : 60 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : dirigeant d'une société immobilière, ancien contrôleur général des Armées
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Claude GILLE – 58 ans
Détenant : 145 parts
Demeurant à : Agincourt (54)
Profession / activité : ancien cadre de la société Orange
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

François GOUBARD – 70 ans
Détenant : 30 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : dirigeant d'une société de conseil en finance d'entreprises, ancien dirigeant d'une société de conseil en gestion de patrimoine, administrateur d'une société coté sur l'Euronext
Nombre de mandats CS SCPI : 3
Président sortant

Thierry LARROQUE – 61 ans
Détenant : 133 parts
Demeurant à : Balma (31)
Profession / activité : Consultant indépendant, ancien cadre supérieur chez Airbus
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Clément LASSALLE – 28 ans
Détenant : 24 parts
Demeurant à : Châtelaillon-Plage (17)
Profession / activité : Notaire stagiaire
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Ronan LAUDEN – 61 ans
Détenant : 49 parts
Demeurant à : L'Huisserie (53)
Profession / activité : consultant/formateur en informatique et microfinance
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

Jean-Paul LAUQUE – 55 ans
Détenant : 50 parts
Demeurant à : Gagny (93)
Profession / activité : Cadre dans la maintenance hospitalière.
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Jean-Claude MIDOL – 71 ans
Détenant : 236 parts
Demeurant à : Athesans (70)
Profession / activité : ancien fonctionnaire au Ministère de l'Equipement
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Jacques MORILLON – 57 ans
Détenant : 110 parts
Demeurant à : Massy (91)
Profession / activité : Ingénieur, Investisseur privé.
Nombre de mandats CS SCPI : 11
Membre sortant

Bertrand PAILLAT – 71 ans
Détenant : 28 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : ancien cadre dirigeant dans le secteur immobilier et le recyclage des emballages ménagers
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Jean-Valère PIGNAL – 69 ans
Détenant : 55 parts
Demeurant à : Lyon (69)
Profession / activité : conseil en gestion et ancien dirigeant de PME
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

Alain POUCH – 71 ans
Détenant : 141 parts
Demeurant à : Montauban (82)
Profession / activité : ancien pharmacien
Nombre de mandats CS SCPI : 3

François RINCHEVAL – 56 ans
Détenant : 146 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé.
Nombre de mandats CS SCPI : 11
Secrétaire sortant

Thierry VIAROUGE – 57 ans
Détenant : 78 parts
Demeurant à : Draveil (91)
Profession / activité : cadre dans un groupe bancaire
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Membre sortant

Patrice WEISZER – 71 ans
Détenant : 30 parts
Demeurant à : Courbevoie (92)
Profession / activité : ancien directeur d'exploitation hôtelière
Nombre de mandats CS SCPI : 1
Membre sortant

PERSONNES MORALES :

ACM VIE SA
Détenant : 526 605 parts
Siège social : Strasbourg (67)
RCS : Strasbourg 332 377 597
Activité : compagnie d'assurances
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Membre sortant

SCI COFIDEL
Détenant : 35 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 884 216 466
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : aucun

SCI OSOLEIL
Détenant : 1 part
Siège social : Levallois-Perret (92)
RCS : Nanterre 829 555 283
Activité : SCI familiale
Nombre de mandats CS SCPI : 1

SCI PERENNITE PIERRE
Détenant : 168 851 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 402 876 023
Activité : fonds d'investissement immobilier alternatif
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant

5/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

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

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

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

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

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

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

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

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

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

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

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

Risque lié à l'effet de levier.

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement dans des Actifs Immobiliers et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier.

Risque de gestion discrétionnaire.

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

Risque de durabilité.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 218 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 11 484 566,23 euros (dont 9 973 866,23 euros de part fixe et 1 510 700,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique de rémunération a été modifiée en 2021 et intègre désormais les risques en matière de durabilité.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française*.

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 ***https://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 Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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

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

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

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

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Produit financier visé à l'article 9, paragraphe 1, 2 et 3 du règlement (UE) 2019/2088.

La SCPI Sélectinvest 1 (« le Fonds ») poursuit un objectif d'investissement durable environnemental calculé sur 100 % des actifs immobiliers entrant dans son patrimoine.

Le Fonds vise à lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5°C le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

Le Fonds utilise la trajectoire de décarbonnation 1,5° du CRREM aligné avec l'objectif des Accords de Paris.

DANS QUELLE MESURE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE DU FONDS A-T-IL ÉTÉ ATTEINT ?

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

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 20,0 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,9 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2021, le fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental.

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

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

L'incertitude relative sur les émissions moyennes du fonds en 2021 est de 43 % en valeur d'expertise. Ce niveau est élevé dans une démarche de mesure des émissions de gaz à effet de serre d'un fonds immobilier. Elle peut s'expliquer par la taille du fonds et le nombre élevé de locataires qui ne sont pas toujours structuré pour pouvoir partager les données d'émissions de CO2 de leurs parties privatives.

COMMENT LES ACTIFS DU FONDS CONTRIBUENT-ILS À L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SANS PORTER ATTEINTE AUX AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Indicateurs des Principales Incidences Négatives

Lors de la sélection de nouveaux investissements, le Fonds analyse les principales incidences négatives de ses actifs sur les facteurs de durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

1. Exposition aux énergies fossiles

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2021 de 0 %.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

En 2021, la part, pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 92 %.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la performance énergétique en énergie primaire moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives est de 396,6 kWhEP/m²/an.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, la performance environnementale moyenne du fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privative est de 20,0 kgeqCO2/m²/an.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

En 2021, la part, pondéré en surface, des actifs ne permettant pas le tri et le traitement des déchets (locaux internes ou contrats spécifiques) est de 0%.

6. Pollution des sols

En 2021, le Fonds n'a pas la capacité de remonter de manière fiable la part de ses actifs classés ICPE en raison notamment d'un accès encore partiel aux données concernant les équipements et substances utilisés par ses locataires.

7. Conservation de la biodiversité

En 2021, la part des actifs ayant des espaces verts sur lesquels sont utilisés des produits phytosanitaires n'a pas été suivie.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100 % des partie communes 100 % des parties privatives	0 %	23 %
Donnée recalculée (extrapolation)	100 % des parties communes Minimum de 33 % des parties privatives	30 %	8 %
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50 %	42 %
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80 %	27 %

Prise en compte des Principales Incidences Négatives

Une fois les éventuelles incidences négatives identifiées pour chaque actif, le fonds utilise les actions suivantes pour les atténuer.

1. Exposition aux énergie fossiles

Le fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

Les actifs inefficaces sur le plan énergétiques sont ceux dont le DPE énergie est inférieur ou égal à C, soit ceux qui ont une consommation énergétique supérieure à 111 kwhEP/m²/an[1]. La part des actifs inefficaces sur le plan énergétique de 92 % du Fonds est à comparer à celle qui peut être déduite du Baromètre 2020 de la Performance énergétique et environnementale de L'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) qui estime que 94,8 % des bureaux en France peuvent être qualifiés d'inefficaces sur le plan énergétique.

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

3. Consommation d'énergie

En 2021, la société de gestion a mis en place une solution de collecte et de comptage des consommations d'énergie afin de pouvoir définir des plans d'action nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété énergétique fixés par le dispositif écoénergétique tertiaire.

4. Émissions de Gaz à Effet de serre

En 2021, le Fonds a élaboré une campagne de décarbonation des sources d'énergie des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui sera déployée en 2022. Cette campagne devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds.

5. Production de déchets en phase d'exploitation

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

6. Pollution des sols

Le fonds vise à une collecte exhaustive des informations concernant le classement de ses actifs classés ICPE tant en raison des substances utilisées dans l'installation, qu'en raison de l'activité de l'installation.

7. Conservation de la biodiversité

Le Fonds s'est engagé à un recours progressif à un mode de gestion durable des espaces verts grâce à la mise en place d'une charte de gestion durable des espaces verts pour l'ensemble des actifs.

CONFORMITÉ AUX PRINCIPES DIRECTEURS DE L'OCDE À L'INTENTION DES ENTREPRISES MULTINATIONALES ET AUX PRINCIPES DIRECTEURS DES NATIONS UNIES RELATIFS AUX ENTREPRISES ET AUX DROITS DE L'HOMME

Le Fonds met en place une gestion conforme aux Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme.

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DU FONDS (ACTIFS DONT LA VALEUR REPRÉSENTE PLUS DE 3% DE LA VALEUR TOTALE DU FONDS)

Nom de l'actif	Secteur	Typologie d'actif	Poids de l'actif dans le fonds (% pondéré par la valeur)	Pays
Maillot 2000 – 4/5/7es étages (Paris)	Actif Immobilier	BUREAUX	6 %	France
Le Vermont (Nanterre)	Actif Immobilier	BUREAUX	4 %	France
Ipso Facto (Montrouge)	Actif Immobilier	BUREAUX	3 %	France

1. Source : Site Internet du Ministère de la Transition écologique, page Diagnostic de performance énergétique – DPE mise à jour le vendredi 8 avril 2022, Diagnostic de performance énergétique – DPE | Ministère de la Transition écologique (ecologie.gouv.fr).

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

MESURES PRISES POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE

En 2021, l'ensemble des acquisitions du Fonds ont fait l'objet d'un audit ESG ou d'une analyse de conformité à la charte de construction neuve de La Française Real Estate Managers pour les actifs en construction. Outre l'efficience énergétique et la réduction des émissions de CO2, la charte de construction neuve s'intéresse particulièrement à la préservation des ressources et à l'intégration du bâtiment dans son territoire. Les caractéristiques durables sont analysées en phase de Due Diligence, avant la signature de la promesse d'achat, afin d'inclure les éventuels coûts nécessaires à leur amélioration dans les Business Plans et ainsi de refléter dans les prix proposés un « green premium » ou un « brown discount ».

Pour limiter le réchauffement climatique en réduisant les émissions de CO2, il existe deux grandes familles de leviers d'action :

- réduire les consommations d'énergie en favorisant un usage sobre des bâtiments ;
- décarboner les sources d'énergie utilisées sur le bâtiment.

En 2021, le Fonds a mis en place une solution de suivi des consommations énergétiques réelles afin de pouvoir bâtir des plans d'action visant à réduire les consommations d'énergie. Pour ce faire, le Fonds a fiabilisé les synoptiques de comptages de chaque immeuble et mise en place la remontée des consommations de tous les fluides énergétiques (électricité, gaz, fuel, bois, réseaux de chaud et de froid) pour la totalité des surfaces des actifs. Il a par ailleurs contacté l'ensemble de ses locataires pour les sensibiliser au sujet et leur demander un partage de leurs consommations d'énergie. Fin 2021, 100 % des consommations d'énergie liées aux parties communes et 36 % des consommations d'énergie liées aux parties privatives des actifs remontaient automatiquement sur la plateforme informatique de Deepki. Cette plateforme est accessible aux asset managers, aux property managers travaillant quotidiennement sur l'actif permettant une gestion plus optimisée des consommations d'énergie.

Par ailleurs, la société de gestion a effectué un important travail de fiabilisation de ces données, qui permet de déterminer des plans de réduction des consommations à partir d'une base solide.

Pour la conversion des consommations d'énergie en émissions de CO2, le fonds utilise les facteurs en tonnage équivalents CO2 suivants :

- facteur de conversion du fournisseur d'énergie renouvelable selon les certificats de garantie d'origine, à défaut ;
- facteurs de conversion de l'ADEME.

ALIGNEMENT AVEC TAXONOMIE

Le Fonds n'ayant pas la capacité de de calculer l'alignement de ses actifs avec Taxonomie sur l'exercice 2021, l'alignement avec Taxonomie du Fonds sur cet exercice doit être compris comme étant de 0 %.

COMPARAISON DE LA PERFORMANCE DU FONDS AVEC CELLE D'UN INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE

L'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds ne se mesure pas par comparaison à un indice de référence durable.

IMPACT FINANCIER DES RISQUES DE DURABILITÉ

Le Fonds identifie trois risques de durabilité associés au changement climatique qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur des investissements réalisés par le Fonds.

Pour calculer l'impact financier des différents risques, l'hypothèse d'une valorisation des actifs stable dans le temps a été retenue.

RISQUE DE TRANSITION

Le Fonds estime l'impact financier de la création d'une taxe carbone qui s'appliquerait aux actifs ayant des émissions supérieures à celles permettant d'atteindre les objectifs de l'Accord de Paris. Pour ce faire, le Fonds applique aux émissions supérieures aux trajectoires de décarbonation du CRREM une taxe carbone dont le prix augmente dans le temps de la manière suivante :

Année	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 2°C	Taxe Carbone €/T CO2 Scénario climatique 1,5°C
2022	19,4 €	39,6 €
2025	48,4 €	98,9 €
2030	134,4 €	193,2 €
2035	219,3 €	287,4 €
2040	303,4 €	381,7 €
2045	303,4 €	487,1 €
2050	388,3 €	621,7 €

Le montant en euro a été calculé en convertissant le prix de tonnage de carbone en US$, issu de l'IAM REMIND-MAgPIE 1.7-3.0 (NGFS), en euro, selon le taux de change de l'OCDE pour l'année 2021.

Le montant de la taxe viendrait en diminution du résultat net comptable du Fonds de la manière suivante :

Année	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 1,5°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 1,5°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 1,5°	Emissions excédentaires (kgeqCO2) Scénario climatique 2°	Taxe carbone (€) Scénario climatique 2°	Impact financier sur le résultat net comptable Scénario climatique 2°
2021	-	-	**0,0 %**	-	-	**0 %**
2022	-	-	**0,0 %**	-	-	**0 %**
2023	327 567	19 431	**0,03 %**	-	-	**0 %**
2024	714 494	56 511	**0,1 %**	-	-	**0 %**
2025	1 098 402	108 593	**0,2 %**	-	-	**0 %**
2026	1 478 732	174 184	**0,3 %**	-	-	**0 %**
2027	1 852 761	253 311	**0,4 %**	-	-	**0 %**
2028	2 217 851	345 206	**0,5 %**	-	-	**0 %**
2029	2 573 899	449 344	**0,7 %**	-	-	**0 %**
2030	2 920 425	565 117	**0,9 %**	-	-	**0 %**
2031	3 260 550	692 097	**1,1 %**	127 484	19 193	**0,03 %**
2032	3 592 275	829 898	**1,3 %**	366 369	61 380	**0,1 %**
2033	3 920 041	979 156	**1,5 %**	598 019	110 344	**0,2 %**
2034	4 244 578	1 139 843	**1,8 %**	820 333	165 294	**0,3 %**
2035	4 570 189	1 313 015	**2,0 %**	1 032 530	225 583	**0,4 %**
2036	4 898 688	1 500 115	**2,3 %**	1 234 954	290 778	**0,5 %**
2037	5 233 297	1 701 638	**2,6 %**	1 428 783	360 678	**0,6 %**
2038	5 571 441	1 917 044	**3,0 %**	1 615 893	435 350	**0,7 %**
2039	5 914 589	2 147 067	**3,3 %**	1 798 541	515 099	**0,8 %**
2040	6 260 723	2 391 221	**3,7 %**	1 979 102	600 418	**0,9 %**
2041	6 607 791	2 662 253	**4,1 %**	2 159 705	655 209	**1,0 %**
2042	6 949 769	2 945 674	**4,6 %**	2 341 960	710 501	**1,1 %**
2043	7 281 561	3 238 896	**5,0 %**	2 526 670	766 538	**1,2 %**
2044	7 598 140	3 538 940	**5,5 %**	2 713 507	823 220	**1,3 %**
2045	7 893 966	3 842 151	**6,0 %**	2 900 863	880 060	**1,4 %**
2046	8 163 350	4 194 003	**6,5 %**	3 085 634	988 513	**1,5 %**
2047	8 402 910	4 544 294	**7,1 %**	3 263 143	1 100 790	**1,7 %**
2048	8 610 049	4 889 130	**7,6 %**	3 430 120	1 215 365	**1,9 %**
2049	8 782 893	5 224 768	**8,1 %**	3 577 329	1 328 270	**2,1 %**
2050	8 920 337	5 547 736	**8,6 %**	3 691 055	1 433 175	**2,2 %**

Si l'on retient le scénario climatique 2°, l'impact financier du risque de transition resterait relativement faible jusqu'en 2050.

Si l'on retient le scénario climatique 1,5°, l'impact financier du risque de transition resterait relativement faible sur les dix prochaines années et augmenterait rapidement à partir de 2035.

Cependant, pour calculer l'impact financier, l'hypothèse d'un résultat net comptable perçu en 2021 et d'émissions de gaz à effet de serre stables dans le temps a été prise. Or, le Fonds œuvre à réduire ses émissions de CO2 dans le temps. Elle déploiera notamment en 2022, une campagne de décarbonation des sources d'énergies des consommations électriques maîtrisées par La Française Real Estate Managers, qui devrait conduire à une amélioration de la performance environnementale du Fonds. Par ailleurs, le Fonds entend également s'engager dans des plans d'actions visant à réduire ses consommations d'énergie et donc ses émissions de CO2, conformément au dispositif éco-énergie tertiaire.

RISQUES CLIMATIQUES PHYSIQUES

Les risques climatiques physiques sont calculés pour les actifs situés en France et en Allemagne. Le calcul du risque physique, c'est-à-dire l'impact financier des dommages et surcoûts éventuels causés par les aléas climatiques, impose de retenir l'hypothèse d'un réchauffement climatique « Worst Case » par principe de précaution. Les projections climatiques retenues correspondent ainsi à une hausse moyenne de la température à +4,3°C à horizon 2100 (RCP 8.5).

Le risque physique nécessite dès lors une estimation de l'exposition, de la vulnérabilité et de l'endommagement de chaque actif détenu face aux aléas climatiques. Ces estimations sont obtenues via Bat'Adapt pour les actifs situés en France, et via GIS-ImmoRisque pour les actifs situés en Allemagne.

	% des actifs présentant une vulnérabilité forte aux aléas climatiques
Vague de chaleur	8 %
Sécheresse, retrait et gonflement des sols	0 %
Inondation	9 %
Submersions marines	0 %

6/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

Deux catégories de risques physiques sont étudiées :

- les coûts de dommage, qui sont le produit de nombre d'événements extrêmes, de la vulnérabilité et de la valorisation de l'actif ;
- les coûts indirects, avec :
  - les coûts de surconsommation, correspondant au surcoût d'énergie pour climatiser l'actif lors des vagues de chaleur,
  - les coûts d'usure, correspondant à l'endommagement accéléré des équipements de climatisation en raison de leur sollicitation à plein régime lors des vagues de chaleur.

Tous les coûts projetés sont escomptés au taux annuel de 4 %.

L'impact financer des risques climatiques physiques reste relativement faible quel que soit l'horizon retenu (cumulé jusqu'en 2030 ou 2050), en raison de la résilience des actifs du Fonds face aux aléas climatiques attendus en Europe.

Risques de responsabilité liés au changement climatique

Le Fonds estime l'impact financier d'éventuels contentieux liés au non-respect de la réglementation environnementale à travers le volume de mesures financières prise de manière à anticiper ce risque.

En 2021, aucune mesure financière n'avait été prise en vue d'un éventuel contentieux en matière environnementale.

	Sécheresses / RGA	Inondations	Submersions marines	Surconsommation énergétique liées aux vagues de chaleur	Usure des équipements de climatisation liée aux vagues de chaleur	IMPACT FINANCIER SUR LA VALORISATION DES ACTIFS
Cumulatif jusqu'en 2030	– 0,37 %	0,00 %	0,00 %	– 0,05 %	– 0,03 %	**– 0,46 %**
Cumulatif jusqu'en 2050	– 0,82 %	– 0,01 %	0,00 %	– 0,13 %	– 0,07 %	**– 1,03 %**

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DE LIMITATION DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE PRÉVUS PAR L'ACCORD DE PARIS

Le Fonds entend lutter contre le réchauffement climatique en réduisant ses émissions de gaz à effet de serre pour les aligner avec une trajectoire de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux prévus par l'Accord de Paris. Pour cela, la société de gestion utilise la trajectoire de décarbonation développée par le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) pour limiter le réchauffement climatique à 1,5°.

Les « budgets carbone » globaux utilisés par le CRREM ont été sélectionnés en accord avec les objectifs de la COP21, soit le scénario de Rockström et al. (2017) pour l'objectif 1,5°C (669 GtCO2e pour 2019 – 2050). Sur ce scénario carbone ont ensuite été effectuées des réductions d'échelle en suivant le cadre méthodologique des Sectoral Decarbonaisation Approach (SDA) développé par l'initiative Science-Based Targets (SBTi). Dans l'ordre, c'est d'abord une réduction à l'échelle du secteur immobilier européen, puis de celui-ci à l'échelle de chaque pays de l'UE et enfin une réduction à l'échelle de chaque bâtiment en considérant leurs différentes typologies. Ainsi, les efforts à fournir pour parvenir à atteindre l'objectif 1,5° varient en fonction du pays et de la typologie de l'actif concerné. Ils seront d'autant plus importants que le mix énergétique du pays est carboné et que la typologie d'actifs est énergivore.

L'indicateur majeur du CRREM est l'apparition d'un « point de bascule » qui correspond au point où les valeurs seuils d'émissions de GES (Gaz à effet de Serre) deviennent plus exigeants que les émissions réelles du bâtiment. Le bâtiment est alors en sur-émissions de GES, c'est-à-dire en « obsolescence » environnementale.

Les trajectoires de décarbonation du CRREM sont accessibles librement sur le site du CRREM ou en utilisant le lien suivant : CRREM_Global_Pathways-V1.093.xlsx (live.com).

Le Fonds est investi en France sur des actifs bureaux, des commerces, de la logistique et des locaux d'activité, ainsi qu'en Allemagne sur des actifs bureaux et des hébergements hôteliers.

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs localisés en France sont les suivants :

Année	Bureaux	Commerces	Logistique	Locaux d'activité
2021	19,1 kgeqCO2/m²	18,2 kgeqCO2/m²	12,3 kgeqCO2/m²	19,1 kgeqCO2/m²
2025	16,4 kgeqCO2/m²	15,7 kgeqCO2/m²	10,5 kgeqCO2/m²	16,4 kgeqCO2/m²
2030	13,2 kgeqCO2/m²	12,8 kgeqCO2/m²	8,3 kgeqCO2/m²	13,2 kgeqCO2/m²
2035	10,4 kgeqCO2/m²	10,1 kgeqCO2/m²	6,4 kgeqCO2/m²	10,4 kgeqCO2/m²
2040	7,5 kgeqCO2/m²	7,4 kgeqCO2/m²	4,4 kgeqCO2/m²	7,5 kgeqCO2/m²
2045	4,7 kgeqCO2/m²	4,7 kgeqCO2/m²	2,4 kgeqCO2/m²	4,7 kgeqCO2/m²
2050	2,9 kgeqCO2/m²	3,1 kgeqCO2/m²	1,2 kgeqCO2/m²	2,9 kgeqCO2/m²

Les points de bascule calculés par le CRREM pour les actifs localisés en Allemagne sont les suivants :

Année	Bureaux	Hébergements hôteliers
2021	82,6 kgeqCO2/m²	73,6 kgeqCO2/m²
2025	69,1 kgeqCO2/m²	61,7 kgeqCO2/m²
2030	53,8 kgeqCO2/m²	48,2 kgeqCO2/m²
2035	40,2 kgeqCO2/m²	36,2 kgeqCO2/m²
2040	26,1 kgeqCO2/m²	23,7 kgeqCO2/m²
2045	12 kgeqCO2/m²	11,3 kgeqCO2/m²
2050	2,8 kgeqCO2/m²	3,3 kgeqCO2/m²

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'alignement du Fonds avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'Accord de Paris est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du Fonds et le « point de bascule » défini par le CRREM pour un scénario climatique 1,5°. Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds[2] s'établit à 20,0 KgeqCO2/m²/an, à comparer avec un « point de bascule » du CREEM établi à 20,9 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. Le Fonds est donc bien aligné avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique prévus par l'accord de Paris en 2021.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques estimés dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Pour répondre aux enjeux liés à la biodiversité, le Fonds entend contribuer à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité en :

- limitant les pressions sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels ;
- protégeant la biodiversité au travers d'une politique de gestion durable de ses espaces verts ;
- restaurant la biodiversité en mesurant le Coefficient de Biotope par Surface des projets en phase de construction ou de restructuration.

Protection des espaces naturels

L'artificialisation des sols est la première cause de dégradation de la biodiversité. Afin de limiter les pressions sur la biodiversité, le Fonds s'engage à exclure les projets de construction localisés dans des zones suivantes : terres arables et terres de culture dont le niveau de fertilité du sol et de biodiversité souterraine est moyen à élevé, tel que visé dans l'Enquête statistique aréolaire sur l'utilisation/l'occupation des sols de l'Union (LUCAS)294 ; (b) terrains vierges de haute valeur reconnue pour la biodiversité et terres servant d'habitat d'espèces menacées (flore et faune) figurant sur la liste rouge européenne 295 ou la liste rouge de l'UICN 296 ; (c) terres répondant à la définition de la forêt établie dans la législation nationale et utilisée dans l'inventaire national de gaz à effet de serre ou, lorsque cette définition n'est pas disponible, répondant à la définition de la forêt donnée par la FAO297.

En 2021, le Fonds n'a pas investi dans des projets de construction localisés dans les zones mentionnées ci-dessus.

Gestion « zéro phyto » des espaces verts

Les atteintes à la biodiversité générées par l'utilisation de produits issus de l'industrie chimique, et notamment les engrais, les herbicides et les pesticides, sont particulièrement nocives.

Afin de protéger la biodiversité, le Fonds s'engage à supprimer toute utilisation de produits phytosanitaires (chimiques) pour l'entretien de ses espaces verts.

En 2021, la société de gestion a rédigé et adopté une charte de gestion durable des espaces verts que devront respecter l'ensemble des mainteneurs des espaces verts du Fonds. Cette charte s'articule autour de quatre thèmes : (i) la préservation de la faune et de la flore locale, (ii) l'entretien des végétaux sans recours aux produits chimiques, (iii) la réduction des consommations d'eau et (iv) la revalorisation des déchets verts.

Le Fonds s'engage à assurer une gestion durable de 50 % de ses espaces dans 3 ans (exercice 2024) et sur 90 % de ses espaces verts dans 5 ans (exercice 2026).

Végétalisation des surfaces

Le Coefficient de Biotope par Surface est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces végétalisées/éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le CBS consiste à additionner les différentes surfaces (sol, toit, mur, etc.) présentes sur un site en affectant à chacune un coefficient de pondération dépendant de sa nature (surface perméable ou semiperméable, pleine terre, etc.). Le tout est rapporté à la surface totale du site[4].

Le Fonds s'engage (i) à améliorer le CBS lors des opérations de restructuration qu'il initierait sur des actifs déjà en patrimoine et (ii) à obtenir le CBS des projets en construction qu'il analyse en vue d'une éventuelle acquisition, afin d'instaurer un dialogue constructif avec le promoteur du projet à l'étude pour optimiser le CBS. Le Fonds demande au promoteur de justifier tout écart avec un CBS inférieur à 0,3.

En 2021, le Fonds a initié trois opérations de restructuration lourde sur des actifs en patrimoine. Sur le premier actif situé à Boulogne, le CBS a été augmenté de 0,1 (CBS actuel) à 0,17 (CBS projeté suite à la restructuration). Sur le deuxième actif situé à Nanterre, le CBS a été amélioré pour un atteindre un niveau projeté de 0,6. Sur le troisième actif situé à Mérignac, le CBS est en cours de révision.

2. Pour plus de précisions sur le calcul de la performance environnementale du Fonds se référer au paragraphe sur la mesure de l'objectif d'investissement durable du Fonds, dans le cadre de l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088.
3. Pour plus de précisions sur le calcul des risques climatiques du Fonds se référer au paragraphe sur les risques climatiques physiques dans la section « Impact financier des risques de durabilité ».
4. Pour plus de précisions sur le calcul du CBS, se référer à la fiche outil de l'ADEME, outil11p6364.pdf (ademe.fr).

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
2017	384 715 440,00	(2 407 285,00)	2 514 480	22 914	994 698,33	635,00
2018	379 794 654,00	(20 422 870,00)	2 482 318	22 407	279 931,87	635,00
2019	375 397 893,00	(18 247 995,00)	2 453 581	21 701	1 806 932,12	635,00
2020	378 588 555,00	13 242 290,00	2 474 435	21 115	3 674 348,43	635,00
2021	385 292 097,00	27 821 890,00	2 518 249	20 918	3 306 128,01	635,00

[1] Diminué des retraits.
[2] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix de souscription au 1er janvier	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) (1)	25,44	25,44	26,04	26,04	26,04
– dont distribution de report à nouveau (en %)		*0,94 %*			*1,31 %*
– dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,01 %	4,01 %	4,10 %	4,10 %	4,10 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)					0,14
Taux de distribution (méthode Aspim) (3)					4,12 %
Report à nouveau cumulé par part (4)	4,99	4,81	6,10	6,60	6,26

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
(2) Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
(3) Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N
(y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(4) 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 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2017	25 063	1,15 %	12 mois	46 104	23 157,88
2018	7 053	0,28 %	24 mois	58 360	23 443,26
2019	45 528	1,83 %	24 mois	21 215	25 477,06
2020	71 728	2,92 %	1 mois	-	20 218,00
2021	39 490	1,60 %	1 mois	-	24 164,64

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	36,73	97,97	35,46	98,97	36,44	98,79	35,87	97,71	35,27	97,08
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,24	0,63	0,03	0,10	0,24	0,67	0,30	0,81	0,60	1,65
Produits divers	0,53	1,40	0,33	0,93	0,47	0,53	0,54	1,48	0,46	1,27
Total des revenus	**37,49**	**100,00**	**35,83**	**100,00**	**37,15**	**100,00**	**36,71**	**100,00**	**36,33**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	3,22	8,59	3,07	8,57	3,04	8,27	3,00	8,17	2,84	7,82
Autres frais de gestion*	1,39	3,70	1,70	4,74	1,75	2,48	1,67	4,55	1,63	4,49
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,58	1,54	0,71	1,98	0,58	1,58	0,49	1,34	0,44	1,21
Charges immobilières non récupérées	4,33	11,55	4,16	11,61	3,42	7,23	3,04	8,28	3,38	9,30
Sous total – charges externes	**9,51**	**25,38**	**9,64**	**26,90**	**8,79**	**19,55**	**8,20**	**22,34**	**8,29**	**22,81**
Amortissements nets										
– patrimoine						0,28				
– autres (charges à étaler)	1,27	3,40	1,31	3,65	1,27	0,75	1,08	2,95	1,17	3,22
Provisions										
– dotation provision pour gros entretiens	0,07	0,19	0,05	0,15	(0,23)	0,13	(0,18)	(0,48)	0,32	0,87
– dotation nette aux autres provisions**	0,32	0,85	(0,37)	(1,03)	0,06	1,65	1,05	2,87	0,86	2,36
Sous total – charges internes	**1,67**	**4,44**	**0,99**	**2,76**	**1,10**	**2,81**	**1,96**	**5,34**	**2,34**	**6,45**
Total des charges	**11,19**	**29,83**	**10,63**	**29,66**	**9,89**	**22,37**	**10,16**	**27,68**	**10,63**	**29,27**
Résultat	**26,30**	**70,17**	**25,20**	**70,34**	**27,26**	**77,63**	**26,55**	**72,32**	**25,70**	**70,73**
Variation du report à nouveau	0,86	2,31	0,24	(0,67)	1,22	3,28	0,51	1,39	(0,34)	(0,94)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	25,44	67,87	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67

* 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 31/12/2020*	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés	1 310 797 556,64	27 821 890,00	1 338 619 446,64
Cessions d'immeubles	711 368 116,89	15 957 437,23	727 325 554,12
Plus et moins values sur cessions	(23 741 724,43)	(2 974 464,67)	(26 716 189,10)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(836 533,58)		(836 533,58)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(129 070 965,83)	(3 489 080,99)	(132 560 046,82)
Achats d'immeubles	(1 873 532 999,86)	(43 817 508,50)	(1 917 350 508,36)
Achats de parts de sociétés immobilières	(218 260 196,62)	(34 838 802,37)	(253 098 998,99)
Écart sur remboursement de parts	8 450 225,94		8 450 225,94
Sommes restant à investir	**(214 801 367,14)**	**(41 340 529,30)**	**(256 141 896,44)**

* Depuis l'origine de la société.

7/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Sélectinvest 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières

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

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2021 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	99 388 858
Autres charges déductibles	19 809 044
Intérêts d'emprunts	1 655 810
Revenu net	77 924 005
Soit par part pleine jouissance	31,18
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	3 345 400
Soit par part pleine jouissance	1,34

Revenu financier	En euros
Revenu	967 949
Soit par part pleine jouissance	0,39
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,28

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	65 988 706,44
Réintégration	3 018 524,57
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(4 876 141,68)
Résultat fiscal	64 131 089,33

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	65 988 706,44
Réintégration	3 018 524,57
Déduction	(2 339 013,89)
Résultat fiscal	66 668 217,12

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
578,84	558,85

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2022.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		1 226 220,68						1 226 220,68*
Fournisseurs d'immobilisations							246 986,80	246 986,80**
Total à payer		**1 226 220,68**					**246 986,80**	**1 473 207,48**
Échéances au 31/12/2020								
Fournisseurs		1 159 653,15						1 159 653,15
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**1 159 653,15**						**1 159 653,15**

* 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.

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la SCPI Sélectinvest 1. Nous avons reçu toutes les informations et les explications de la part de la société de gestion et du Commissaire aux comptes et sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos trois réunions à l'examen de l'évolution du patrimoine et de la situation locative ainsi qu'à celui des comptes de votre SCPI.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 52 898 040 euros, dont 25 076 150 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 27 821 890 euros correspondant à la souscription de 43 814 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 378 588 555 euros en début d'année, a ainsi été porté à 385 292 097 euros au 31 décembre 2021. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 599 088 115 euros et aucune demande de retrait de parts ne restait en attente.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 13 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 9 884 m² dont 31,85 % vacants, pour un montant global net vendeur de 18 648 675 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2021, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en main de 91 282 146,46 euros, dont 20 822 385,33 euros acte en main pour les acquisitions en direct et 70 459 761,13 euros acte en mains pour les acquisitions réalisées via des SCI.

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

La situation locative demeure au centre de nos préoccupations. Les moyens humains importants déployés par la société de gestion, tant pour l'arbitrage que pour la location ont porté leur fruit.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier ou physique se maintiennent et s'élèvent respectivement à 89,3 % (soit 93,9 % selon méthode Aspim) et 90,8 % sur l'exercice. C'est le résultat des actions visant à arbitrer les immeubles de faible avenir.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2021, à 1 786 738 590 euros, dont 1 513 872 146,34 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 272 866 443,66 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part poursuit sa progression puisqu'elle s'établit à 706,45 euros contre 705,38 euros en 2020.

Il en résulte une hausse du prix de la part de 0,79 % dont le conseil de surveillance se réjouit. Ainsi donc depuis le 1er mars 2022, le prix de souscription de la part de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève à 640 euros contre 635 euros précédemment.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 10 mars 2022 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2021 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 114 367 094 euros pour un résultat comptable au 31 décembre 2021 de 64 219 799,04 euros correspondant à un résultat par part de 25,70 euros en baisse par rapport à l'exercice 2020.

Le dividende versé a été de 26,04 euros par part, dont 0,34 euros par part prélevés sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,10 % identique à l'année précédente.

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.

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2021 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission pendant cette période de crise sanitaire.

Pour le conseil de surveillance,
Monsieur François GOUBARD, Président

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2021 – 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 2021 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 385 292 097,00 euros et un bénéfice net de 64 219 799,04 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 64 219 799,04 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 16 616 687,01 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 80 836 486,05 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 65 075 526,74 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 15 760 959,31 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 202 743 016,10 euros, soit 477,61 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 536 144 821,16 euros, soit 610,01 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 779 015 952,26 euros, soit 706,45 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours des exercices clos le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021.

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2022.

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 2021 à 109 654 euros, soit 0,10 euros par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

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 douze membres du conseil de surveillance suivants, arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée :

- ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL
- Monsieur Robert BRUNIER
- Monsieur Paul FREIERMUTH
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Jean-Paul LAUQUE
- Monsieur Jacques Philippe MORILLON
- Monsieur Jean-Valère PIGNAL
- Monsieur Bertrand PAILLAT
- Monsieur François RINCHEVAL
- Monsieur Thierry VIAROUGE
- Monsieur Patrice WEISZER
- SCI PERENNITE PIERRE

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 2025 appelée à statuer sur les comptes de 2024 : (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		
Laurent BOUSQUET		
Jean-Luc BRONSART		
Robert BRUNIER		
Michel CATTIN		
Patrice CRETE		
Véronique DREYER		
Eugénie DUFOUR		
Paul FREIERMUTH		
Claude GILLE		
François GOUBARD		
Thierry LARROQUE		
Clément LASSALLE		
Ronan LAUDEN		
Jean-Paul LAUQUE		
Jean-Claude MIDOL		
Jacques MORILLON		
Bertrand PAILLAT		
Jean-Valère PIGNAL		
Alain POUCH		
François RINCHEVAL		
Thierry VIAROUGE		
Patrice WEISZER		

PERSONNES MORALES

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
ACM VIE SA		
SCI COFIDEL		
SCI OSOLEIL		
SCI PERENNITE PIERRE		

DIXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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

10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**1 203 382 534,58**	**1 513 872 146,34**	**1 174 846 754,00**	**1 488 254 156,10**
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	1 155 815 512,93	1 479 924 243,81	1 130 770 314,79	1 452 774 470,10
Immobilisations en cours	47 567 021,57	33 947 902,53	44 076 439,13	35 479 686,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(5 832 509,63)**	**(2 687 761,00)**	**(3 140 529,58)**	**(750 761,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(3 144 748,63)		(2 389 768,58)	
Provisions pour risques et charges	(2 687 761,00)	(2 687 761,00)	(750 761,00)	(750 761,00)
Titres financiers contrôlés	**253 080 835,55**	**272 866 443,66**	**216 812 596,62**	**228 914 014,24**
Immobilisations financières contrôlées	253 080 835,55	272 866 443,66	216 812 596,62	228 914 014,24
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 450 630 860,50**	**1 784 050 829,00**	**1 388 518 821,04**	**1 716 417 409,34**
Immobilisations financières	**18 163,44**		**1 447 600,00**	**1 447 600,00**
Immobilisations financières non contrôlées	18 163,44		1 447 600,00	1 447 600,00
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)	**18 163,44**		**1 447 600,00**	**1 447 600,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation	**371 340,29**	**371 340,29**	**350 387,61**	**350 387,61**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	371 340,29	371 340,29	350 387,61	350 387,61
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**29 727 188,79**	**29 727 188,79**	**38 246 172,31**	**38 246 172,31**
Locataires et comptes rattachés	18 926 677,10	18 926 677,10	19 716 561,16	19 716 561,16
Provisions pour dépréciation des créances	(8 962 354,37)	(8 962 354,37)	(7 372 713,53)	(7 372 713,53)
Autres créances	19 762 866,06	19 762 866,06	27 285 324,68	27 285 324,68
Provisions pour dépréciation des autres créances			(1 383 000,00)	(1 383 000,00)
Valeurs de placement et disponibilités	**9 751 802,91**	**9 751 802,91**	**18 216 880,53**	**18 216 880,53**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	8 258 648,00	8 258 648,00	8 258 648,00	8 258 648,00
Autres disponibilités	1 493 154,91	1 493 154,91	9 958 232,53	9 958 232,53
Total III (Actifs d'exploitation)	**39 850 331,99**	**39 850 331,99**	**56 813 440,45**	**56 813 440,45**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(287 986 041,21)**	**(287 986 041,21)**	**(264 859 107,32)**	**(264 859 107,32)**
Dettes financières	(220 421 205,20)	(220 421 205,20)	(198 400 347,58)	(198 400 347,58)
Dettes d'exploitation	(21 215 784,35)	(21 215 784,35)	(18 967 955,55)	(18 967 955,55)
Dettes diverses	(46 349 051,66)	(46 349 051,66)	(47 490 804,19)	(47 490 804,19)
Total IV (passifs d'exploitation)	**(287 986 041,21)**	**(287 986 041,21)**	**(264 859 107,32)**	**(264 859 107,32)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	110 442,66	110 442,66	133 491,83	133 491,83
Produits constatés d'avance	119 258,72	119 258,72	(103 018,94)	(103 018,94)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	**229 701,38**	**229 701,38**	**30 472,89**	**30 472,89**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**1 202 743 016,10**		**1 181 951 227,06**	
Valeur estimée du patrimoine		**1 536 144 821,16**		**1 509 849 815,36**

10/ COMPTES ANNUELS

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation au 31/12/2021
Capital	**378 588 555,00**		**6 703 542,00**	**385 292 097,00**
Capital souscrit	378 588 555,00		6 703 542,00	385 292 097,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**811 588 261,75**		**17 629 267,01**	**829 217 528,76**
Prime d'émission	659 230 126,11		21 118 348,00	680 348 474,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(127 717 195,15)		(3 489 080,99)	(131 206 276,14)
Écarts sur remboursements de parts	8 450 225,94			8 450 225,94
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	**(836 533,58)**			**(836 533,58)**
Écart de réévaluation	(836 533,58)			(836 533,58)
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 fianciers contrôlés	**(23 741 724,43)**		**(2 974 464,67)**	**(26 716 189,10)**
Réserves	**25 153,71**			**25 153,71**
Report à nouveau	**15 080 337,88**	**1 247 176,73**	**289 172,40**	**16 616 687,01**
Résultat de l'exercice	**1 247 176,73**	**(1 247 176,73)**	**(855 727,70)**	**(855 727,70)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	65 277 496,94	(65 277 496,94)	64 219 799,04	64 219 799,04
Acomptes sur distribution	(64 030 320,21)	64 030 320,21	(64 952 739,91)	(64 952 739,91)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(122 786,83)	(122 786,83)
Total général	**1 181 951 227,06**	**0,00**	**20 791 789,04**	**1 202 743 016,10**

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EUROS)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers	77 400 629,64	77 974 213,17
Charges facturées	25 279 891,96	27 343 434,76
Produits des participations contrôlées	10 738 643,88	10 221 081,15
Produits annexes	947 928,82	829 110,63
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**114 367 094,30**	**116 367 839,71**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 279 891,96	27 343 434,76
Travaux de gros entretiens	338 662,12	707 529,06
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 338 929,62	1 413 800,02
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 067 613,27	755 504,42
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	9 156 932,90	7 526 506,36
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Total II : Charges immobilières	**38 182 029,87**	**37 746 774,62**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**76 185 064,43**	**78 621 065,09**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	934 607,33	(7 325,10)
Reprises de provisions d'exploitation	1 277 304,73	1 187 277,56
Provisions pour risques et charges	5 127 067,76	4 995 345,88
Transfert de charges d'exploitation	1 863 162,39	1 996 974,71
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 383 000,00	
Total I : Produits d'exploitation	**10 585 142,21**	**8 172 273,05**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	7 100 902,00	7 378 722,36
Charges d'exploitation de la société	265 737,84	287 171,65
Diverses charges d'exploitation	4 622 608,12	4 763 131,56
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 860 389,23	2 655 954,77
Dotations aux provisions d'exploitation	1 937 000,00	1 611 800,00
Dépréciations des créances douteuses	3 452 803,23	2 978 020,36
Total II : Charges d'exploitation	**21 239 440,42**	**19 674 800,70**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I – II)	**(10 654 298,21)**	**(11 502 527,65)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	986 621,88	
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	512 246,74	732 322,19
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**1 498 868,62**	**732 322,19**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 797 464,72	2 872 973,39
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**2 797 464,72**	**2 872 973,39**
Résultat financier C = (I – II)	**(1 298 596,10)**	**(2 140 651,20)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	206 493,36	507 113,30
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**206 493,36**	**507 113,30**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	218 864,44	207 502,60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**218 864,44**	**207 502,60**
Résultat exceptionnel D = (I – II)	**(12 371,08)**	**299 610,70**
Résultat net (A+B+C+D)	**64 219 799,04**	**65 277 496,94**

11/ 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 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L.214-109 et R.214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2021 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2021 des immeubles locatifs : 1 947 332 889,27 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2021, pour un montant total de 246 814 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 109 654 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 137 160 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

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 2021, la provision pour gros entretiens s'élève à 3 144 748,63 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES

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

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

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

Cette provision a été totalement reprise en 2021.

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 préteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est également ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. À ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	919 430 599,78	1 107 954 493,81	893 864 482,49	1 078 257 470,10
Commerces	169 921 737,57	293 087 500,00	170 490 121,95	297 910 000,00
Hôtels, tourisme, loisirs	3 028 663,24	10 700 000,00	3 028 663,24	10 440 000,00
Logistique et locaux d'activités	53 326 273,03	58 005 000,00	53 279 507,64	55 880 000,00
Santé et éducation	10 108 239,39	10 177 250,00	10 107 539,55	10 287 000,00
Total	**1 155 815 513,01**	**1 479 924 243,81**	**1 130 770 314,87**	**1 452 774 470,10**
Immobilisations en cours				
Bureaux	46 874 698,97	33 947 902,53	44 066 589,13	35 479 686,00
Commerces	692 322,60		9 850,00	
Total	**47 567 021,57**	**33 947 902,53**	**44 076 439,13**	**35 479 686,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**253 098 998,99**	**272 866 443,66**	**218 260 196,62**	**230 361 614,24**
Total général	**1 456 481 533,57**	**1 786 738 590,00**	**1 393 106 950,62**	**1 718 615 770,34**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2020		**1 174 846 754,00**
Solde droits réels au 31/12/2020		**0,08**
Solde droits réels au 31/12/2021		**0,08**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2020		**1 130 770 314,79**
Acquisitions		**35 528 020,50**
Levallois-Perret – 20/22, rue Marius Aufan	15 365 200,00	
Chennevières – 3, avenue de Champlain	1 130 000,00	
Marseille – 61, boulevard des Dames	19 000 000,00	
Sèvres – 7, avenue de la Cristallerie	32 820,50	
Cessions		**(15 739 805,17)**
Boulogne-Billancourt – 62 bis, rue des Peupliers	(5 250 000,00)	
La Chapelle-Sur-Erdre – 24, rue de l'Europe	(2 957 109,77)	
La Chapelle-sur-Erdre – 22, rue de l'Europe	(2 957 109,76)	
Montpellier – 1300, avenue Albert Einstein	(1 254 543,42)	
Saint-Thibault-des-Vignes – 5, rue Lamartine	(868 959,40)	
Beaumont – 26, rue du Grand Champs	(655 530,78)	
Noyon – La Haye Juda	(464 969,51)	
Le Coudray Montceaux – 2, place de la Mairie	(323 067,00)	
Roissy-en-France – 383-385, rue de la Belle Étoile	(347 251,85)	
Roissy-en-France – 383-385, rue de la Belle Étoile	(199 134,27)	
Roissy-en-France – 383-385, rue de la Belle Étoile	(153 440,61)	
Roissy-en-France – 383-385, rue de la Belle Étoile	(91 057,08)	
Paris 20e, rue de Maubeuge	(86 349,72)	
Sèvres – 5, place du Marivel	(131 282,00)	
Travaux de, restructuration		**4 125 427,19**
Courbevoie – 16-32, rue Henri Régnault	1 544 853,27	
Massy – 14-16, avenue Carnot	1 183 399,22	
Clichy – 7, rue Pierre Dreyfus	575 640,48	
Boulogne-Billancourt – 45, rue Abel Gance	504 922,80	
Sèvres – 7, avenue de la Cristallerie	236 816,67	
Nanterre – 61, avenue Jules Quentin	165 254,75	
Sèvres – 5, place du Marivel	97 288,26	
Lille – 75, avenue Léon Gambetta	12 575,00	
Tours – 31-49, avenue Gustave Eiffel	1 296,00	
Puteaux – 172-174, rue de la République	699,84	
Saint-Thibault-des-Vignes – 5, rue Lamartine	(197 319,10)	
Acquisitions de travaux immobilisés		**637 284,26**
Renouvellements de climatisations existantes		**4 496 558,07**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(4 496 558,07)**
Indemnités d'éviction		**10 000,00**
Autres variations		**(191 437,95)**
Agencements, aménagements, installations 2021		**3 142 523,29**
Nouveaux agencements	3 152 375,54	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 590 142,02	
Cessions d'agencements de l'exercice	(560 863,21)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 039 131,06)	
Amortissements agencements, aménagements, installations 2021		**(2 466 813,92)**
Dotations de l'exercice	(2 925 781,90)	
Reprises de l'exercice	458 967,98	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2021		**1 155 815 512,93**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2020		**44 076 439,13**

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

Acquisitions de VEFA		**14 243 022,44**
Courbevoie – 16-40, rue Henri Régnault	11 826 676,64	
Nanterre – 61, avenue Jules Quentin	1 733 873,20	
Mérignac – 67, avenue J.F. Kennedy	650 072,60	
Paris – 16, rue de Grenelle	32 400,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(10 752 440,00)**
Levallois-Perret – 20/22, rue Marius Aufan	(10 752 440,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		**47 567 021,57**
Immobilisation locatives au 31/12/2021		**1 203 382 534,58**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2020		**216 812 596,62**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**216 812 596,62**
Acquisitions		**36 268 238,93**
SCI ISSY SHIFT	15 275 870,00	
LF GRAND LYON	11 683 795,50	
LF CHÂTILLON	9 076 800,00	
LF OFFENBACH	938 774,02	
LF ÉNERGIE +	575 192,80	
LF JAZZ	335 449,80	
LF CARRÉ DAUMESNIL	203 020,20	
LF AXIALYS	83 922,30	
LF PRISME	76 243,70	
LF PANSIDE	66 510,64	
LF GERMANY OFFICE 2	976,57	
LF SMART'UP (RÉDUCTION DE CAPITAL)	(2 048 316,60)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**253 080 835,55**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**253 080 835,55**

Immobilisations financières au 31/12/2020		**1 447 600,00**
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2020		**1 447 600,00**
Reclassement suite acquisition Issy Shift		**(1 429 436,56)**
SCI ISSY SHIFT	(1 429 436,56)	
Solde Immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2021		**18 163,44**
Immobilisations financieres au 31/12/2021		**18 163,44**

Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2020		**350 387,61**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2020		**350 387,61**
Fonds de roulement versés aux syndics		671 557,47
Fonds de roulements restitués par les syndics		(650 604,79)
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021		**371 340,29**
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021		**371 340,29**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CARRÉ DAUMESNIL	433 743	88 048 181,39	101 558 498,31	21 687 150,00	1 962 623,02	10,00 %	10 826 770,20
LF GERMANY OFFICE 2	229 988	203 587 793,11	239 220 951,99	45 997 600,00	2 609 646,35	0,01 %	1 576,57
LF SMART UP	245 168	56 557 399,94	81 395 168,24	24 516 800,00	(2 361 882,72)	20,00 %	16 535 532,14
LF CROSSROADS	72 202	60 087 556,20	62 575 995,25	57 150 335,39	2 936 668,67	29,00 %	21 064 126,00
LF AXIALYS	162 090	74 802 778,60	88 175 937,79	16 209 000,00	2 885 716,56	20,00 %	16 252 104,91
LF MAILLOT 2000	73 810	68 108 256,78	86 542 516,29	7 381 000,00	2 116 801,96	20,00 %	14 744 200,00
SCI ALLGÄU	68 300	61 798 015,02	76 401 595,68	6 830 000,00	(221 010,01)	17,00 %	12 120 000,00
LF ÉNERGIE +	1 016 655	98 089 571,65	159 898 983,82	10 166 550,00	3 897 470,44	18,20 %	30 167 023,21
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	306 771 774,73	330 698 355,03	32 736 030,00	(3 660 069,43)	4,67 %	15 275 870,00
LF CHÂTILLON	60 560	60 362 433,62	56 276 725,68	12 112 000,00	302 211,22	15,00 %	9 076 800,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	158 962 701,85	177 087 437,49	37 230 000,00	3 668 755,44	6,00 %	11 169 000,00
LF GRAND LYON	303 368	150 108 294,60	156 193 660,92	30 336 800,00	2 692 076,77	25,00 %	38 347 394,49
LF JAZZ	162 930	29 066 329,00	49 104 427,96	8 146 500,00	949 277,93	11,00 %	4 537 736,98
LF MULTI BBQ	186 414	28 053 335,16	35 656 220,82	9 320 700,00	1 883 713,34	11,00 %	4 731 522,37
LF OFFENBACH	245 213	207 280 610,88	391 225 349,92	49 042 600,00	1 728 651,29	13,00 %	33 632 741,48
LF OPEN	56 640	51 094 346,60	50 549 227,93	11 328 000,00	994 969,38	10,01 %	5 659 932,86
LF PRISME	147 511,00	27 053 553,61	50 484 095,64	7 375 550,00	1 351 126,70	11,00 %	4 071 993,70
LF PANSIDE	176 439,00	32 074 215,20	62 852 711,04	8 821 950,00	1 574 606,26	11,00 %	4 866 510,64
TOTAL							**253 080 835,55**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)	Compte à compte 2021* (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)
Droits réels		(0,08)			(0,08)
Agencements, aménagements installations	5 ans	22 261 359,00	(458 967,92)	2 925 781,90	24 728 172,98

* 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 31/12/2020 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2021 (euros)	Compte à compte 2021 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		934 607,33		(934 607,33)	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)	Dotation 2021 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)
Pour gros entretiens	2 389 768,58	2 067 613,27	1 277 304,73	35 328,49	3 144 748,63
Pour risques et charges	750 761,00	1 937 000,00			2 687 761,00
Pour autres créances	1 383 000,00		(1 383 000,00)		
Pour créances douteuses	7 372 713,53	3 452 803,23	1 863 162,39		8 962 354,37
Total	**11 896 243,11**	**7 457 416,50**	**4 523 467,12**	**35 328,49**	**14 794 864,00**

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

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2020	**836 533,58**
Reprises de l'exercice	
Total au 31/12/2021	**836 533,58**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2020	**65 277 496,94**
Report à nouveau 2020	15 080 337,88
Total distribuable	**80 357 834,82**
Distribution 2020	**64 030 320,21**
Reconstitution du report à nouveau *	289 172,40
Report à nouveau après affectation du résultat	**16 616 687,01**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	3 974 732,45
Locataires et comptes rattachés	432 153,77
Autres dettes d'exploitation	10 228 131,02
Intérêts courus à payer	492 737,53
Total	**15 127 754,77**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 664 976,92
Autres créances d'exploitation	9 279 553,96
Intérêts courus à recevoir	4 062,96
Total	**10 948 593,84**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 592 148,48
Locataires : factures à établir	1 664 976,92
Locataires : créances douteuses	13 669 551,70
Total	**18 926 677,10**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	218 815,63
Rompus	48,81
Total	**218 864,44**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Quote-part sur l'indemnité incendie immeuble ILEO	55 328,53
Dégrèvement d'impôts	31 897,46
Rémunérations co gérants SCI	13 000,00
Apurements comptes locataires	106 239,13
Rompus	28,24
Total	**206 493,36**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2021	8 258 648,00
Variation au cours de l'exercice	
Solde disponible au 31/12/2021	**8 258 648,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	3 656 472,33
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	39 383 086,27
Hypothèques	334 100 000,00

Dettes promoteurs hors bilan	
WATT – COURBEVOIE	10 489 747,97
LE VECTORIAL – NANTERRE	31 119 752,16
ESPACE KENNEDY – MÉRIGNAC	14 821 655,28
ABEL GANCE – BOULOGNE-BILLANCOURT	8 706 294,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
8-10, rue Molière – 92120 MONTROUGE	Commerces	15/12/2021	8 326 159,00
440, clos de Courtine – 93160 NOISY-LE-GRAND	Bureaux	27/10/2021	1 800 000,00
80, avenue Maurice Berteaux – 78500 SARTROUVILLE	Commerces	19/07/2021	7 250 000,00

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-37 du Code monétaire et financier.

I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Le Crystal Palace – 369-371, promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00%	5 261,99	6 498 557,00	45 102,08	6 543 659,08	6 571 995,70
Bât B1 / B2 – 18-20, avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00%	4 279,00	3 567 299,45	287 970,97	3 855 270,42	3 945 461,82
LE CASTEL – 61, boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	14/12/2021	100,00%	2 818,60	19 000 000,00		19 000 000,00	
Le Tourillon C – 235, rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00%	1 150,53	1 808 790,00	42 882,11	1 851 672,11	1 869 775,61
Le Tourillon B – 235, rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/2007	100,00%	1 170,48	2 064 485,05		2 064 485,05	2 064 485,05
Le Tourillon A – 355, rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00%	1 500,29	2 488 549,51	4 177,57	2 492 727,08	2 505 328,88
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
19, allée Jean Jaurès – 19, allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00%	2 347,13	2 817 778,34	311 179,16	3 128 957,50	3 128 957,50
Compans Cafarelli Bât A 5, esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00%	4 891,48	9 174 000,00	71 238,64	9 245 238,64	9 222 122,56
Compans Caffarelli Bât B 5, esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	03/07/2019	100,00%	4 849,98	11 700 000,00		11 700 000,00	11 700 000,00
Labège Innopole Bât 13 – Grande Borne – Voie n°6 l'Occitane 31670 LABÈGE	01/11/2000	100,00%	1 842,00	1 417 775,86	231 700,97	1 649 476,83	1 782 241,12
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	5 343 373,81
Haut Lévèque Bât 24 et 25 21, avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/1999	100,00%	2 950,15	3 094 715,05		3 094 715,05	3 094 715,05
Stratégie Concept Bât 1 1300, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/2000	100,00%					1 495 421,16
Stratégie Concept Bât 5 1300, avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00%	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Parc Millénaire Bât 18-20-22 1025, rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00%	8 299,40	14 108 793,00	150 817,04	14 259 610,04	14 235 118,78
Espace Kennedy – 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	432 588,24	2 390 158,28	2 390 158,28
Parc des Impressionnistes Cézanne Bât 6C 22, rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/2008	67,00%					2 957 109,76
Parc des Impressionnistes Monet Bât 7B 24, rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/2008	67,00%					2 957 109,77
Le Safran – 12, avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00%	1 116,59	597 919,73		597 919,73	597 919,73
Le Roisin – 2-10, rue Jean Roisin 59000 LILLE	20/10/1989	100,00%	4 788,00	5 283 441,32	219 128,37	5 502 569,69	5 577 043,19
Centre République – 75, avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00%	2 138,81	2 780 145,44	51 696,46	2 831 841,90	2 819 266,90
Plaza Part Dieu – 205-207, rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/2001	100,00%	5 726,27	11 111 711,10	580 181,44	11 691 892,54	11 644 223,92

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Tour Part Dieu – 129, rue Servient 69003 LYON	31/08/2006	100,00%	12 418,00	19 360 000,00	834 861,20	20 194 861,20	20 301 048,57
Atrium Part Dieu – 107-109, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00%	3 362,42	13 355 300,00	186 895,44	13 542 195,44	13 432 267,33
Cat sud – 62-64, cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00%	3 716,70	8 295 780,00	2 213 715,18	10 509 495,18	10 427 528,66
42, boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 105,85	2 587 752,19	94 469,37	2 682 221,56	2 690 207,96
2 à 6, rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 961,93	7 485 246,75	4 495 617,21	11 980 863,96	11 980 863,96
205, boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00%	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
41, rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00%	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
4, avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00%	420,00	3 600 000,00		3 600 000,00	3 600 000,00
47, rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	737,50	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
24, avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	2 844,00	21 922 391,67	308 847,83	22 231 239,50	22 208 953,32
37, rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	1 610,60	2 679 880,87	2 899 895,58	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	39 704,91	3 042 063,18	3 070 222,73
Héron Building – 17e étage – 66, avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00%	637,00	1 737 918,80	265 454,18	2 003 372,98	2 047 870,85
Héron Building – 17e étage – 66, avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00%	748,00	3 450 659,43	252 009,84	3 702 669,27	3 787 776,28
Tour Montparnasse 49e étage – 33, avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/2001	100,00%	1 827,70	8 108 458,33	1 184 924,11	9 293 382,44	9 293 382,44
20, rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00%	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
12, avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/1988	100,00%	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
47, rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/1988	100,00%	160,00	1 100 000,00	56 792,90	1 156 792,90	1 156 792,90
2, rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00%	300,00	2 325 000,00	137 448,44	2 462 448,44	2 415 682,81
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
61, avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00%	150,11	564 061,36	141 485,35	705 546,71	743 317,42
51-53, rue des Belles Feuilles 75016 PARIS 16	04/11/2008	100,00%	1 686,00	15 997 400,00	330 273,08	16 327 673,08	15 997 400,00
55, rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00%	180,00	919 000,00	5 747,01	924 747,01	942 227,49
17, rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00%	102,40	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	108 969,76	715 796,99	749 407,41
La Condamine – 73-75, rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00%	1 120,38	5 050 000,00	2 623 747,43	7 673 747,43	7 673 747,43
Maillot 2000 – 4/5/7es étages – 251, boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00%	1 032,85	7 163 450,00	17 991,74	7 181 441,74	7 186 308,13
78, rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00%	4 803,90	18 125 777,00	181 935,03	18 307 712,03	18 419 370,83
Blériot et Nieuport – 13, avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00%	7 977,95	19 993 581,00	1 020 281,54	21 013 862,54	21 014 430,54
Vélizy Valley Bât Avenir – 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00%	2 700,21	6 658 769,00	288 844,68	6 947 613,68	6 926 136,39
Vélizy Valley Bât Ariane – 18, rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00%	1 420,60	4 400 000,00	71 655,54	4 471 655,54	4 484 465,96

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Carnot Plaza – 14-16, avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00%	3 810,55	14 314 789,50	1 876 610,59	16 191 400,09	15 018 832,88
Le Campus zone Nord – 102, rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00%	2 039,07	10 500 000,00	179 340,69	10 679 340,69	10 712 682,76
Le Vectorial – 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%	5 363,80	17 152 600,00	399 066,18	17 551 666,18	17 386 411,43
Le Vermont – 28, boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00%	9 570,00	43 728 670,44	20 619 307,01	64 347 977,45	64 347 977,45
Le Carillon – 5-6, esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00%	5 413,47	39 600 000,00	1 530 761,36	41 130 761,36	41 448 717,60
62 bis, rue des Peupliers 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	24/02/1988	100,00%					5 375 947,99
Ileo – Horizon Seine – 27-33, quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00%	4 947,24	18 622 096,82	13 602 855,01	32 224 951,83	31 794 856,34
45, rue Abel Gance 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	24/10/2005	30,00%	1 865,25	10 908 300,00	598 081,63	11 506 381,63	11 001 458,83
Dôme – 86-88, rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00%	5 400,27	22 930 000,00	596 389,01	23 526 389,01	23 272 763,91
Akoya 1 – 48-50, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00%	908,74	10 404 076,00	2 027,66	10 406 103,66	10 405 089,66
65, rue Martre 92110 CLICHY	01/11/2000	100,00%	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14
Le Forum – 7, rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00%	4 038,40	13 764 000,00	(324 540,15)	13 439 459,85	12 877 819,37
Ipso Facto – 21-23, rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00%	9 402,36	50 328 187,80	1 707 441,26	52 035 629,06	52 366 102,52
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
4, rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00%		118 085,18		118 085,18	118 085,18
39, rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00%	1 816,65	9 707 133,12	624 272,39	10 331 405,51	10 266 651,26
150, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00%	3 820,86	20 443 080,00	(1 313 306,00)	19 129 774,00	19 129 774,00
Le Malesherbes – 102-116, rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00%	2 032,43	9 588 268,00	218 386,27	9 806 654,27	9 863 968,49
Le Hub – 4, place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00%	1 189,03	11 943 520,00	89,57	11 943 609,57	11 943 660,77
20/22, rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00%	1 228,84	1 228,84	15 365 200,00		15 365 200,00
Le Cinco – 5, place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/2003	100,00%	7 451,80	25 833 905,94	4 320 019,60	30 153 925,54	30 222 869,28
Le Crisco – 7, avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00%	4 268,83	16 100 161,06	9 043 981,24	25 144 142,30	24 788 888,13
Watt (ex City Défense) 16-32, rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00%			2 279 218,96	2 279 218,96	
Front Office – 12 à 16, rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00%	8 215,90	37 541 000,00	1 186 668,67	38 727 668,67	38 453 548,42
Tour Franklin 21e étage – 100-10, terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00%	2 373,10	13 000 000,00	209 424,66	13 209 424,66	13 329 424,66
Tour Eve – 1, place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00%	1 637,17	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 862 163,68
Urbaparc Bât. C2 – 2 à 8, boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 164,00	990 156,37	596,00	990 752,37	990 156,37
le Cap Lendit – 1-7, place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00%	2 952,75	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Le Central II – 470, place de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00%	2 428,75	1 564 921,60		1 564 921,60	1 564 921,60
Le Kappa – 48, rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	40,00%	6 371,20	35 067 230,00	101 406,77	35 168 636,77	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

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
229, rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	2 875,00	2 832 416,59	66 640,38	2 899 056,97	2 930 655,70
Péripole 1 – Bât. Belledonne – 44, rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00%	7 675,00	9 146 941,03	10 882,07	9 157 823,10	9 173 711,78
Péripole 1 – Bât. 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%	10 240,00	19 528 653,56	1 866 128,71	21 394 782,27	20 971 391,18
10-12, cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00%	1 742,25	2 820 306,82	83 645,46	2 903 952,28	2 886 359,49
Parc des Nations – 383-385, rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY EN FRANCE	01/11/2000	100,00%	1 132,30	1 370 778,13	14 559,08	1 385 337,21	2 184 621,19
Total bureaux			**250 535,78**	**839 652 779,73**	**79 777 820,05**	**919 430 599,78**	**903 905 053,43**
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
Le Murano 22/26, avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/2014	100,00%	1 981,00	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
Hyper Casino 135, avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/2000	100,00%	8 151,90	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
2-4, boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/1986	100,00%	996,74	640 285,87	32 818,49	673 104,36	686 311,36
Centre Commercial Kennedy 1, boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	01/11/2000	100,00%	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
7, rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GRÈVES	25/07/1990	100,00%	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
Centre Commercial Carrefour 27930 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00%	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3, rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00%	2 062,00	1 457 216,26	132 101,14	1 589 317,40	1 589 317,40
Centre Commercial de Beaucaire – Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	30/06/2005	100,00%	9 011,97	9 347 000,00	990 019,59	10 337 019,59	9 690 141,50
Centre Commercial de Beaucaire – Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00%	3 789,00	4 500 000,00	15 658,49	4 515 658,49	4 515 658,49
62, rue de Sienne 31670 LABÈGE	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 Émile 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 BÈGLES	01/11/2000	100,00%	7 149,15	2 896 531,33	1 200,00	2 897 731,33	2 897 731,33
Espace Kennedy 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00%	3 209,18	1 957 570,04	432 588,24	2 390 158,28	2 390 158,28
Centre Commercial Petite Arche 31-49, avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00%	2 038,70	1 571 617,74	127 131,78	1 698 749,52	1 582 467,74
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
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
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'HÈRES	01/11/2000	100,00%	1 953,21	1 173 857,42	96 827,06	1 270 684,48	1 228 857,42
Z.A.C. des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00%	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10, rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00%	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MÉRU	01/11/2000	100,00%	2 382,00	1 275 998,24	8 422,32	1 284 420,56	1 276 920,59
53, avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LÈS-COMPIÈGNE	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%					464 969,51
26, rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	15/07/1969	100,00%					655 530,78
3, rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE	01/11/2000	100,00%	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013, route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00%	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00%	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
Centre Commercial Chalon sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	29/12/1989	100,00%	2 283,13	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 285,88
10, place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/2007	100,00%	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7-9, rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00%	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
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
45, rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00%	90,95	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
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	9 080,02	434 202,56	425 122,54
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
230, rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00%	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
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
20, rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00%	208,11	431 976,93		431 976,93	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
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%	360,37	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
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
97, rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00%	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
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%	44,34	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
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
1 492, boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/1987	100,00%	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00%	2 629,00	3 580 096,64	10 000,00	3 590 096,64	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-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 767,87	1 219 592,14	48 204,50	1 267 796,64	1 219 592,14
ZAC de la Courtillière – 5, rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%				48 204,50	1 091 049,87
Les Marmousets – 4, rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAULT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00%	1 564,50	1 143 367,62	19 774,51	1 163 142,13	1 163 142,13
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, avenue du Général de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/2011	100,00%	6 760,00	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
625, avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
17, avenue du Maréchal A Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00%	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
240, rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00%	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
23, rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/2000	100,00%	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
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
6, avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/2000	100,00%	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Val d'Hyerres – -6, rue de la Marnière 91480 QUINCY-SOUS-SÉNART	14/12/1989	100,00%	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
5, avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-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-GENEVIÈVE-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%					323 067,00
19, rue Madeleine Michelis 92000 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00%	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
Les allées d'Orléans – 37-45, rue Barbès 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
186, avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00%	6 165,00	4 832 633,84	784 488,14	5 617 121,98	5 570 953,93
186, voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00%	11 881,65	3 996 121,50	6 612,82	4 002 734,32	4 002 734,32
3, avenue Champlain 94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
3, avenue de Champlain 94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	12/02/2021	100,00%	713,00	1 130 000,00		1 130 000,00	
Patte d'Oie d'Herblay – 1, rue Patte d'Oie d'Herblay 95220 PIERRELAYE	01/11/2000	100,00%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
7, rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS LE BEL	21/05/1986	100,00%	5 260,27	2 286 735,29		2 286 735,29	2 286 735,26
Total Commerces			**156 909,60**	**167 139 700,47**	**2 733 832,60**	**169 921 737,57**	**170 499 971,95**
Hôtels, tourisme, loisirs							
55, rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00%	1 934,45	3 064 828,49	(36 165,25)	3 028 663,24	3 028 663,24
Total Hôtels, tourisme, loisirs			**1 934,45**	**3 064 828,49**	**(36 165,25)**	**3 028 663,24**	**3 028 663,24**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Logistique et locaux d'activités							
40 impasse Jean Monet 60280 VENETTE	01/11/2000	100,00%	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
Parc Gustave Eiffel – 4, avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00%	12 649,00	11 293 000,00	11 553,71	11 304 553,71	11 326 276,84
Green Square – 80-84, rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00%	10 563,10	27 674 961,42	326 174,00	28 001 135,42	27 888 005,15
Urbaparc Bât. C3 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 210,00	945 183,91	1 608,00	946 791,91	945 183,91
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	174 836,07	1 500 614,81	1 545 614,81
Urbaparc Bât. C1 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 164,00	884 565,13	4 987,75	889 552,88	897 874,94
Urbaparc Bât. D1 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00%	1 448,00	1 174 619,68	1 008,00	1 175 627,68	1 174 619,68
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	10 955,04	1 284 968,10	1 298 680,92
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	1 196,01	1 410 217,33	1 409 021,33
Urbaparc Bât. G 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00%	1 679,00	1 524 490,18	32 113,56	1 556 603,74	1 526 620,18
Urbaparc Bât. D3 2 à 8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	643,00	536 620,55	1 007,98	537 628,53	536 620,54
Urbaparc Bât. A4 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 583,00	1 280 571,75		1 280 571,75	1 280 571,72
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	507,99	1 292 235,76	1 292 646,21
Urbaparc Bât. D2 2-8, boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00%	1 449,00	1 192 126,49	38 950,82	1 231 077,31	1 243 077,31
Total Logistique et locaux d'activités			**41 076,10**	**52 721 374,10**	**604 898,93**	**53 326 273,03**	**53 279 507,64**
Santé et éducation							
8-10, rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00%	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
Le Stratège – 172-174, rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00%	1 842,16	8 325 051,19	1 261 589,20	9 586 640,39	9 585 940,55
Total Santé et éducation			**1 976,28**	**8 846 650,19**	**1 261 589,20**	**10 108 239,39**	**10 107 539,55**
Immobilisations en cours							
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00%			9 850,00	9 850,00	
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00%			32 400,00	32 400,00	
Watt (ex City Défense) – 16-32, rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	5,00%	4 396,08	45 135 225,77	2 279 218,96	47 414 444,73	34 026 018,19
Espace Kennedy – 67, avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00%		650 072,60		650 072,60	
Le Vectorial – 61, avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00%		1 733 873,20		1 733 873,20	
20/22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019				5 600,00	5 600,00	
Total immobilisations en cours			**4 396,08**	**47 519 171,57**	**42 250,00**	**47 567 021,57**	**34 026 018,19**
Total général			**456 828,28**	**1 118 944 504,55**	**84 389 825,53**	**1 203 382 534,58**	**1 174 846 754,00**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Vous trouverez ci-dessous le détail du patrimoine des SCI et autres sociétés à prépondérance immobilières dans lesquelles Sélectinvest 1 détient des titres de participation.

Nous vous rappelons également le % de détention de votre SCPI dans chacune de ces sociétés :

SCI / OPCI	Quote-part détenue
LF CARRÉ DAUMESNIL	10,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF SMART UP	20,00 %
LA FRANÇAISE CROSSROADS	29,00 %
LF AXIALYS	20,00 %
LF MAILLOT 2000	20,00 %
ALLGÄU	17,00 %
LF ÉNERGIE +	18,20 %
ISSY SHIFT	4,67 %
LF CHÂTILLON	15,00 %
LF CITYSCOPE	6,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF JAZZ	11,00 %
LF MULTI BBQ	11,00 %
LF OFFENBACH	13,00 %
LF OPEN	10,01 %
LF PANSIDE	11,00 %
LF PRISME	11,00 %

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux							
Carré Daumesnil – 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	172 992 131,76		172 992 131,76	174 275 200,90
Total SCI CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,40**	**172 992 131,76**	**0,00**	**172 992 131,76**	**174 275 200,90**
Victoria Office – Heidenkampsweg 73-79 D 20097 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 969,75	57 741 212,29		57 741 212,29	58 462 623,03
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	69 735 771,37		69 735 771,37	71 501 427,28
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	61 328 093,52		61 328 093,52	61 675 606,67
Am Seestern 5 DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 866,12	41 943 009,64		41 943 009,64	42 860 225,71
Leinfelden-Echterdingen – Ulmer Straße 2-6 DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 436,25	54 243 024,73		54 243 024,73	
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**81 541,22**	**284 991 111,55**	**0,00**	**284 991 111,55**	**234 499 882,69**
Le Smart'Up – 117-133, avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 195 950,79		143 195 950,79	143 590 707,07
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**143 195 950,79**	**0,00**	**143 195 950,79**	**143 590 707,07**
Axialys 1 et 2 – 275-276, avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	153 117 680,59		153 117 680,59	155 453 418,40
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**153 117 680,59**	**0,00**	**153 117 680,59**	**155 453 418,40**
Le M – Maillot 2000 – 255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	136 653 291,64		136 653 291,64	137 651 559,95
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**136 653 291,64**	**0,00**	**136 653 291,64**	**137 651 559,95**
Ampère E+ – 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE-LA DÉFENSE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	95 281 423,48		95 281 423,48	93 844 245,44
Total SCI LF ÉNERGIE +			**14 219,40**	**95 281 423,48**		**95 281 423,48**	**93 844 245,44**
Le Shift – 25-45, rue du Colonel-Pierre-Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	614 662 554,45		614 662 554,45	
Total SCI ISSY SHIFT			**47 213,00**	**614 662 554,45**		**614 662 554,45**	
Le Prisme – 125, avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,70	110 571 424,56		110 571 424,56	
Total SCI LF CHÂTILLON			**15 399,70**	**110 571 424,56**	**0,00**	**110 571 424,56**	**0,00**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Cityscope – 3, rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,70	156 786 984,33		156 786 984,33	161 298 801,59
Total SCI LF CITYSCOPE			**38 623,70**	**156 786 984,33**	**0,00**	**156 786 984,33**	**161 298 801,59**
Le Green – 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 265 653,69		50 265 653,69	50 907 819,96
Equinox – 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 031 233,20		52 031 233,20	52 570 022,72
Les Jardins du Lou – 60, avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	77 744 053,90		77 744 053,90	
Total SCI LF GRAND LYON			**16 236,70**	**180 040 940,79**	**0,00**	**180 040 940,79**	**103 477 842,68**
Le Jazz – 27-31, cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	60 898 361,29		60 898 361,29	62 423 325,53
Total SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**60 898 361,29**	**0,00**	**60 898 361,29**	**62 423 325,53**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	17 567 541,72		17 567 541,72	18 044 602,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	37 311 956,09		37 311 956,09	38 408 834,74
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 865 595,95		32 865 595,95	32 408 469,80
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	19 440 853,78		19 440 853,78	20 264 467,11
72 West – Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 850 373,55		15 850 373,55	15 995 991,37
2 Towers – 51 Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	67 664 020,46		67 664 020,46	71 733 663,37
Porticon – Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 070 420,62		24 070 420,62	24 645 243,29
Campus 53 – Ferdinand Happ Straße 53 DE 60314 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 870 031,97		29 870 031,97	30 615 500,19
Porsche – Mittlerer Pfad 13-15 DE 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	64 327 960,93		64 327 960,93	65 456 760,88
Total SCI LF OFFENBACH			**103 165,89**	**308 968 755,07**	**0,00**	**308 968 755,07**	**317 573 533,47**
L'Open – 27, rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	100 426 536,88		100 426 536,88	102 209 991,22
Total SCI LF OPEN			**9 381,00**	**100 426 536,88**	**0,00**	**100 426 536,88**	**102 209 991,22**
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247, quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	74 788 582,70		74 788 582,70	76 452 781,32
Total SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**74 788 582,70**	**0,00**	**74 788 582,70**	**76 452 781,32**
Le Prisme – 148-152, route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	62 522 213,58		62 522 213,58	63 349 345,85
Total SCI LF PRISME			**10 358,00**	**62 522 213,58**	**0,00**	**62 522 213,58**	**63 349 345,85**
Commerces							
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	4 974,86	39 649 648,53		39 649 648,53	41 692 342,14
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 114,30	35 855 533,40		35 855 533,40	37 797 114,93
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 312,61	34 521 045,52		34 521 045,52	36 621 413,31
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 082,36	23 661 961,87		23 661 961,87	24 385 555,76
Centre commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 377,93	22 863 661,50		22 863 661,50	24 209 806,98
Total LF CROSSROADS			**27 862,06**	**156 551 850,81**	**0,00**	**156 551 850,81**	**164 706 233,13**

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport – Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2021 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2020 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill – Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 771 772,77		1 771 772,77	1 850 577,45
Buffalo Grill – 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 526 849,40		1 526 849,40	1 601 235,38
Buffalo Grill – 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ÎSLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 655 845,88		1 655 845,88	1 736 516,40
Buffalo Grill – ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 032 335,60		2 032 335,60	2 131 348,17
Buffalo Grill – Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 484 851,78		1 484 851,78	1 557 191,34
Buffalo Grill – Chemin des Malettes 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 389 745,25		2 389 745,25	2 496 036,55
Buffalo Grill – Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 586 097,07		1 586 097,07	1 663 369,56
Buffalo Grill – Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 074 624,63		2 074 624,63	2 166 899,96
Buffalo Grill – Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 619 846,87		1 619 846,87	1 698 763,57
Buffalo Grill – Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 416 602,50		1 416 602,50	1 485 617,42
Buffalo Grill – Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 564 348,44		1 564 348,44	1 640 561,32
Buffalo Grill – Au Bon Secours RN 9 – Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	1 921 281,26		1 921 281,26	2 006 736,17
Buffalo Grill – 180, route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 562 848,53		1 562 848,53	1 638 988,33
Buffalo Grill – 22 à 26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	2 889 147,91		2 889 147,91	3 005 742,23
Buffalo Grill – rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	1 993 475,93		1 993 475,93	2 087 991,43
Buffalo Grill – 43, rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 398 357,97		2 398 357,97	2 480 798,56
Buffalo Grill – Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 062 642,59		1 062 642,59	1 113 028,45
Buffalo Grill – 2, rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 785 169,41		1 785 169,41	1 848 875,16
Buffalo Grill – Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 457 886,61		2 457 886,61	2 557 150,74
Buffalo Grill – 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 890 790,92		1 890 790,92	1 983 182,44
Buffalo Grill – Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	2 943 782,73		2 943 782,73	3 060 661,11
Buffalo Grill – Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 762 109,20		2 762 109,20	2 935 227,33
Buffalo Grill – 40, avenue des Églantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 813 784,17		2 813 784,17	2 939 154,25
Buffalo Grill – Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 409 465,55		1 409 465,55	1 477 313,93
Buffalo Grill – 10, rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 329 331,65		2 329 331,65	2 413 994,81
Buffalo Grill – 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 741 581,87		1 741 581,87	1 807 204,03
Buffalo Grill – Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 450 313,12		1 450 313,12	1 514 935,98
Buffalo Grill – 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 249 085,51		2 249 085,51	2 326 395,29
Total SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**54 783 975,12**	**0,00**	**54 783 975,12**	**57 225 497,36**
Hôtels, tourisme, loisirs							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGÄU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	92 640 205,00		92 640 205,00	95 242 808,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**	**92 640 205,00**	**0,00**	**92 640 205,00**	**95 242 808,00**

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Sélectinvest 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Sélectinvest 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Convention de prestations de services signée avec LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS en date du 31 juillet 2014 par laquelle LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2021 :

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	41 790,00
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	113 840,23
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires 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 2021 s'élève à 7 100 902 € HT.

2) Commission de souscription :

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

Elle s'élève à 3 306 128,01 € HT au titre de l'exercice 2021.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 234 514,69 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2021 s'élève à 526 431,12 € HT.

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

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

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2021.

Paris-La Défense, le 20 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

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

Mai 2022 - I90310