



RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
SÉLECTINVEST 1



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 23 juin 2023



NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

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

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/	CONJONCTURE	2
2/	FICHE D'IDENTITÉ	6
3/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022	8
4/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	22
5/	POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI	24
6/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	26
7/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	30
8/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
9/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	34
10/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	36
11/	COMPTES ANNUELS	40
12/	ANNEXE	43
13/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	50
14/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	63
15/	ANNEXE RTS SFDR	67

1 / CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages, elle, a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de -0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte les taux souverains ont affiché des hausses record,

avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions, lui, a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroître la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m ²	1 916 000 m ²	▲
Taux de vacance	7,2 %	6,8 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ⁽¹⁾	867 €/m ² /an	805 €/m ² /an	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un assèchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

Source : JLL, CBRE.

COMMERCE EN FRANCE

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait bondir l'inflation et chuter la confiance des ménages. En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et du ralentissement de la croissance économique. Pour autant, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant la Covid-19 n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En revanche, la plupart des métropoles régionales ont retrouvé une reprise plus rapide de la fréquentation.

En centre-ville, l'offre s'est restructurée. Les centres-villes ont vu le transfert d'un grand nombre d'enseignes, conséquence de loyers jugés trop élevés et de nouvelles implantations. Le secteur de l'équipement de la personne est structurellement en perte de vitesse et occupe une part de moins en moins élevée dans le budget des ménages. La forte inflation impacte à nouveau le secteur qui pâtit des arbitrages des consommateurs qui se concentrent sur les biens et produits essentiels (alimentaire et énergie). L'alimentaire affine son développement en ciblant les petites surfaces pour répondre aux enjeux de proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement de formats discount, qui connaît un rebond d'activité dans un contexte inflationniste.

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 5,37 % sur un an à la fin du troisième trimestre 2022. En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes devrait rester important. Celles-ci pourraient fragiliser certains acteurs et pousser les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois pourraient voir une accélération des opérations de rationalisation, notamment dans le secteur de l'habillement.

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives, supérieures à 10 %, la situation a évolué avec le redressement de l'activité locative. Fin 2022, les valeurs locatives des grandes artères parisiennes s'affaissaient en hausse, à des niveaux toutefois inférieurs à ceux de 2019.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

LOGISTIQUE EN FRANCE

Après une année 2021 record, le marché locatif de la logistique en France a légèrement ralenti en 2022. Le marché a toutefois confirmé sa résilience avec près de 4 millions de m² commercialisés en 2022. La demande d'actifs logistiques, portée notamment par la croissance de l'e-commerce, était confortée par les nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant la crise sanitaire. Cependant, l'impact de l'inflation sur la consommation des ménages pourrait venir freiner la demande de e-commerce, par nature plus volatile.

La volonté affichée de réindustrialisation et de relocalisation d'une partie de la production en France est un autre facteur de soutien de la demande d'entrepôts et de locaux d'activité, tout comme le développement de la logistique urbaine pour pouvoir livrer toujours plus vite et de manière plus respectueuse de l'environnement.

La recherche de nouvelles implantations se heurte à une réelle difficulté à trouver des locaux adéquats. Proche de 2,3 millions de m² fin 2021, l'offre immédiatement disponible à l'échelle de la France s'est résorbée de plus de 16 % sur un an, pour atteindre 1,9 million de m² à la fin du quatrième trimestre 2022, soit un taux de vacance moyen en France de 3,8 %. La pénurie d'offres et de fonciers impacte l'ensemble du territoire, au-delà même de la seule dorsale logistique. Sur les grands marchés traditionnels, les taux de vacance de la région du Grand Paris,

de la région lyonnaise et de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont au plus bas, à 2,7 %, 0,9 % et 1,2 % respectivement. Seuls les Hauts-de-France ont reconstitué une partie de leur stock.

Du côté de l'offre future, lesancements en blanc restent relativement stables par rapport à 2021, totalisant un peu moins d'1,1 million de m². Ce volume historiquement élevé reste toutefois inégalement réparti sur le territoire français et bien en-deçà des besoins sur les marchés sous-offreurs. Par ailleurs, les contraintes urbanistiques et environnementales croissantes, l'étalement des agglomérations sur les zones d'activités périphériques, la priorité réaffirmée au logement et la densification des zones urbaines apparaissent comme autant de freins à la production d'offres neuves. Le resserrement des conditions de financement et la remontée des taux associée à la forte hausse des coûts de construction intervenues au deuxième semestre 2022 devraient ralentir plus encore la production d'offres neuves.

Dans ce contexte de pénurie d'offres existantes et de difficultés croissantes à initier de nouveaux projets, le marché logistique connaît une hausse généralisée des loyers. Cette hausse devrait être significative dans les bassins de consommation les plus établis où la rareté du foncier est particulièrement prégnante, et plus modérée dans les marchés plus offreurs.

Source : Cushman, CBRE, BNP Paribas Real Estate.

TOURISME

2022 s'est imposée comme l'année de la reprise du marché hôtelier partout en Europe. Plusieurs éléments expliquent cette reprise forte et soutenue : la levée des restrictions dans la plupart des pays, le phénomène de « revenge travel » suite à la réouverture des frontières, le taux de change euro-dollar particulièrement favorable au billet vert mais aussi le maintien de la fréquentation de la clientèle domestique. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre en 2023 avec le retour de clientèles d'affaires ainsi que de nombreux événements en Europe, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby en France.

L'Europe clôture ainsi l'année avec un taux d'occupation de 59 % au 31 décembre 2022 et un taux d'occupation moyen de 65 % (contre 72 % en 2019) tandis que les prix moyens s'envolaient à 110 euros au 31 décembre pour s'installer sur une moyenne de 109 euros sur toute l'année (contre 96 euros en 2019).

Les hôteliers français ont su tirer profit de cette conjoncture favorable pour augmenter les prix moyens largement au-dessus du niveau de 2019. Ainsi sur les 12 derniers mois, la France enregistre une croissance de son prix moyen de +14 %, une performance dépassant l'inflation. Et même si les taux d'occupation restaient toujours inférieurs à cette année de référence, le RevPAR (Revenu par chambre disponible, utilisé en hôtellerie) 2022 a nettement dépassé 2019. En France, l'année a été rythmée par un rattrapage des performances de régions par Paris et l'Île-de-France. Les régions qui avaient fait preuve de résilience face à la crise sanitaire voient leur taux d'occupation 2022 atteindre 62 % et réduisent ainsi encore un peu plus l'écart avec 2019 (-3 points). L'Île-de-France, portée par le dynamisme retrouvé de la capitale, atteint 65 % de taux d'occupation et 89 euros de prix moyen. Paris atteint des records de RevPAR (155 euros, soit +15 % par rapport à 2019) via un prix moyen élevé de 205 euros et un taux d'occupation de 75 % qui continue de se renforcer pour clôturer 2022 à -5 points de 2019.

Si les bons résultats de 2022 s'expliquent par une nette reprise de l'activité dès le second trimestre sur les différents marchés,

ils reflètent aussi une très bonne prise en main de l'inflation par le secteur et rappellent le décalage structurel entre l'offre et la demande d'hébergement hôtelier en Europe. Toutefois, la hausse des coûts de l'énergie, des matières premières et les difficultés de recrutement de l'industrie hôtelière pourraient rendre moins lisibles les performances de l'hôtellerie en 2023.

Dans ce contexte, le volume d'investissement en immobilier de tourisme atteint 2,9 milliards d'euros en France sur l'ensemble de l'année 2022, un volume 74 % au-dessus de la moyenne décennale. Ces volumes en hausse illustrent l'attractivité retrouvée pour cette classe d'actifs par un nombre d'investisseurs variés, convaincus de la pérennité des performances opérationnelles portées par la part croissante des dépenses dans les dépenses de consommation. Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et représentent plus de 60 % du volume global investi.

Source : CBRE.

INVESTISSEMENT EN EUROPE

Alors que les deux premiers trimestres de 2022 atteignaient des records, les troisième et quatrième trimestres ont vu les niveaux d'investissement chuter en réponse à la hausse significative des coûts de financement et du réajustement des prix qui en a découlé. Au total, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe, au cours de l'année 2022, ont atteint 245 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne des dix dernières années, mais en baisse de 4 % par rapport à 2021. La phase prolongée de découverte des prix perturbe l'activité transactionnelle, particulièrement pour les classes d'actifs où les taux de rendement étaient les plus faibles. Ainsi, les segments de bureaux et de la logistique affichent des baisses de leur volume d'investissement respectives de -14 % et -7 % sur un an, quand les commerces et les actifs de diversification affichent des hausses de 23 % et 2 % respectivement.

La baisse du volume global d'investissement en Europe cache également des évolutions contrastées selon les pays : ainsi la baisse significative des deux principaux pays, l'Allemagne (-17 %) et le Royaume-Uni (-5 %), est partiellement compensée par un volume en légère hausse en France (+2 %) et des hausses plus marquées dans les plus petits pays tels que la Belgique (+115 %), l'Espagne (+35 %) ou l'Irlande (+20 %). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France continuent toutefois à concentrer la majorité de la demande des investisseurs avec des volumes d'investissement respectifs de 58 milliards d'euros, 52 milliards d'euros et 29 milliards d'euros en 2022.

Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens, poussée par de nouvelles hausses des taux obligataires et une hausse des coûts de financement. En Allemagne, par exemple, le coût des financements long terme des actifs de bonne qualité est passé de moins de 1,25 % en janvier 2022 à plus de 4 % fin décembre, son plus haut niveau depuis 2011. En conséquence les acteurs ayant recours à la dette ont été évincés du marché. Le mouvement d'ajustement des prix offre cependant, des opportunités aux investisseurs en fonds propres. L'année 2023 devrait voir des investisseurs se positionner sur des actifs secondaires afin de les repositionner en améliorant leurs caractéristiques techniques et/ou environnementales.

Fin décembre 2022, les taux de rendement prime bureaux allemands et français s'établissaient autour de 3,5 %, quand ceux d'Amsterdam ou Madrid atteignaient 4 %. La logistique a vu ses taux de rendement afficher les plus fortes décompressions, de l'ordre de 100 points de base, sur les douze derniers mois.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate



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 31/12/2022
386 144 460 euros

Capital plafond statutaire
459 000 000 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS Paris

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

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

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

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

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

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

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



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION⁽¹⁾
2022

4,17 %

COLLECTE BRUTE
2022

22 M€

INVESTISSEMENTS
AEM⁽²⁾

59,5 M€

CESSIONS
(HD NET VENDEUR)

61,2 M€

⁽¹⁾ 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

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

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

En 2022, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de près de 22 millions d'euros dont 18,5 millions d'euros ont été affectés aux parts en attente de retrait. Par ailleurs, l'exécution du programme d'arbitrage de votre SCPI s'est poursuivie avec la cession de 7 actifs pour 61,2 millions d'euros représentant plus de 18 000 m² cédés dont près de 1 800 m² de locaux vacants.

La totalité de ces nouvelles ressources ont été affectées aux investissements réalisés, soit 5 actifs pour un montant, acte en main, de 59,5 millions d'euros. Le ratio d'endettement financier et d'engagement de la SCPI atteint 24,7 % de la valeur d'acquisition des actifs du portefeuille au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.

2022 a été marquée par la livraison du Watt à La Défense (92) acquis en VEFA en 2019. Construit en 1985, l'immeuble a fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension portant sa surface utile à 11 000 m². Situé à l'intérieur du boulevard circulaire et à proximité du parvis de La Défense, ce nouvel ensemble est certifié HQE Bâtiment Durable niveau Excellent, BREEAM NC 2016 niveau Excellent et Well Core & Shell niveau Gold. Cet actif actuellement vacant est en cours de commercialisation.

L'activité locative a maintenu un rythme soutenu équivalent à celui de 2021, avec 57 500 m² reloués mais avec un bilan commercial négatif qui a été compensé partiellement par l'arbitrage de surfaces vacantes. Le taux d'occupation physique annuel s'affiche donc en retrait à 88,5 % (vs. 90,8 % en 2021), quant au taux d'occupation financier annuel (méthode ASPIM), il a légèrement progressé compte tenu de l'évolution des actifs vacants en restructuration. Par ailleurs, le taux d'encaissement des loyers est revenu au niveau d'avant Covid, proche de 100 %.

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions) qui constituent une part importante du portefeuille de Sélectinvest 1.

La politique de rénovation des actifs et de maintien en place des locataires, la stratégie d'arbitrage et la sélection rigoureuse des investissements réalisés ont significativement contribué à la bonne revalorisation du patrimoine. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,3 % par rapport à 2021 qui s'établit désormais à 611,79 euros par part.

Pour rappel, la hausse des valeurs en 2021 s'était traduite par une augmentation du prix de part de votre SCPI de 0,79 % le 1^{er} mars 2022 avec un nouveau prix de souscription de 640 euros.

Les bons fondamentaux immobiliers de votre SCPI ont permis d'assurer un résultat en ligne avec la distribution, soit un taux moyen de distribution (méthode ASPIM) de 4,17 % avec deux acomptes en hausse au 3^e et 4^e trimestre à 6,57 euros par part portant la distribution 2022 à 26,16 euros par part. Les comptes prévisionnels de l'année 2023, hors circonstances exceptionnelles, tablent sur une stabilité des taux de distribution avec préservation des réserves du fonds à plus de 2 mois de distribution fin 2023.

En 2023, Sélectinvest 1 devra mobiliser de nouvelles ressources pour poursuivre le repositionnement du portefeuille. Elle accélérera son plan d'arbitrage avec des cessions stratégiques fin 2023 pour environ 100 millions d'euros et optimisera son taux de réinvestissement autour de 5 %. Votre SCPI finalisera les opérations de valorisation et verra son patrimoine s'enrichir de nouveaux actifs répondant aux meilleurs critères de développement durable et aux attentes des futurs locataires.

NOUVEAUTÉ

Vous pouvez également visionner la présentation, par les gérants, des résultats et faits marquants de votre SCPI en 2022 en vous connectant sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans l'email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	386 144 460 €
Nombre de parts	2 523 820
Capitalisation	1 615 244 800 €
Nombre d'associés	21 000

Prix de souscription par part au 1 ^{er} janvier 2022	635,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022 ⁽¹⁾	640,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	0,79 %
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	600,00 €

⁽¹⁾ Depuis le 1^{er} mars 2022.

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	125 091 974,63	126 657 598,49
dont loyers	75 363 465,52	77 400 629,64
Total des charges	59 745 701,56	62 437 799,45
Résultat	65 346 273,07	64 219 799,04
Distribution	65 993 708,29	65 075 526,74
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	386 144 460,00	385 292 097,00
Total des capitaux propres	1 199 300 412,50	1 202 743 016,10
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 482 151 188,66	1 456 481 533,57

Autres informations

	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Résultat	65 346 273,07	25,90 ⁽¹⁾
Distribution	65 993 708,29	26,16 ⁽¹⁾

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

Patrimoine

Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 988 442 820,96	787,87
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 824 063 053,34	722,74

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	4,17 %	
Distribution de l'exercice 2022 ⁽¹⁾ (A)	26,16	
dont distribution de résultat	25,90	4,08 %
dont distribution de plus-values	-	-
dont distribution de report à nouveau	0,26	0,04 %
Fiscalité payée par le fonds (B)	0,35	NS
Fiscalité Europe	0,03	
Fiscalité plus-values immobilières France	0,32	0,05 %
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	26,51	

DISTRIBUTION BRUTE

Distribution de résultat	4,08 %
Distribution de plus-values	-
Distribution de report à nouveau	0,04 %
Fiscalité Europe	NS
Fiscalité plus-values immobilières France	0,05 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾ (C)	4,17 %
--	--------

Valeur de réalisation (en euros par part)

Valeur de réalisation 2021	610,01
Valeur de réalisation 2022	611,79
Variation valeur de réalisation (D)	0,29 %

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier ⁽³⁾ (C)+(D)	4,46 %
--	--------

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,05 %
10 ans	3,77 %
15 ans	3,82 %

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

⁽²⁾ 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

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

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 482 151 188,66
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(282 850 776,16)
Valeur comptable	1 199 300 412,50
Valeur comptable ramenée à une part	475,19

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 824 063 053,34
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(280 019 735,69)
Valeur de réalisation	1 544 043 317,65
Valeur de réalisation ramenée à une part	611,79

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	1 544 043 317,65
Frais d'acquisition des immeubles	134 173 912,66
Commission de souscription	111 881 148,69
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	1 790 098 378,99
Valeur de reconstitution ramenée à une part	709,28

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



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE



SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
EN DIRECT

174

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
VIA SCI

103

SURFACE
EN EXPLOITATION

518 406 m²

STOCK
DE LOCAUX VACANTS

61 871 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2022



Bureaux

74,74 %

Commerces

20,29 %

Logistique
et locaux d'activité

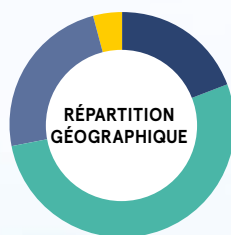
3,02 %

Hôtels, tourisme
et loisirs

1,46 %

Santé et éducation

0,49 %



Paris

19,17 %

Île-de-France

52,86 %

Régions

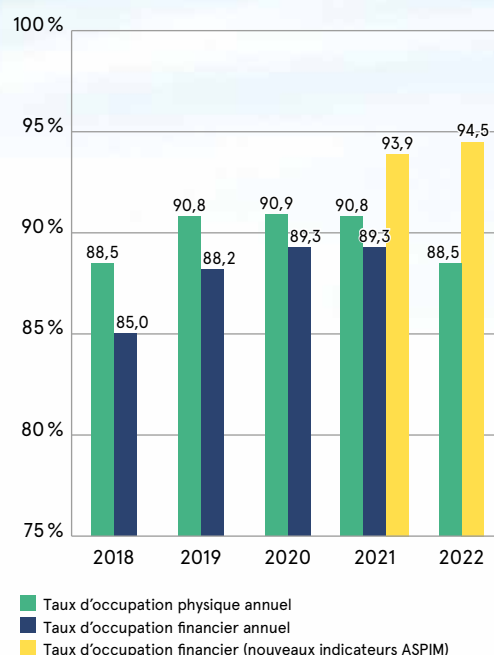
23,91 %

Allemagne

4,06 %

TAUX D'OCCUPATION

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

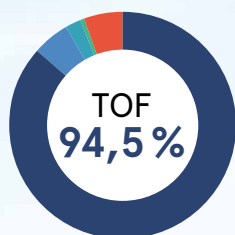


■ Taux d'occupation physique annuel
■ Taux d'occupation financier annuel
■ Taux d'occupation financier (nouveaux indicateurs ASPIM)

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

· Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total
des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport
aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus
si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;

· Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre
taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque
fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale
du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER MOYEN 2022

Locaux occupés

86,9 %

Locaux occupés
sous franchise

5,2 %

Locaux vacants
en restructuration
(intégrés au TOF
sous conditions)

2,3 %

Locaux vacants sous
promesse de vente

0,1 %

Locaux vacants
en recherche
de locataire

5,5 %

CONCENTRATION
LOCATIVE

719

baux

100 %

des loyers

Top 20
des locataires

32 %

des loyers

5

principaux locataires

14,8 %

des loyers

VEOLIA
ENVIRONNEMENT

4,0 %

ASSOCIATION
LA CROIX ROUGE

3,5 %

C.S.F.

3,3 %

CENTER PARCS
BUNGALOWPARK ALLGÄU

2,2 %

BNP PARIBAS

1,8 %

DURÉE RÉSIDUELLE
DES BAUXDurée moyenne
des baux restant
à courir

4,4 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Vermont - NANTERRE (92)	0,4
Ipso Facto - MONTROUGE (92)	4,4
24 à 30 avenue du Petit Parc - VINCENNES (94)	6,5
Dôme - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	3,6
Green Square - BAGNEUX (92)	2,7

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Sélectinvest 1 a réalisé
5 investissements pour un montant immobilier de

59,5 M€ HT AEM⁽¹⁾

11,6 M€
pour des acquisitions en direct

47,9 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

31120 ROQUES-SUR-GARONNE RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Roques-sur-Garonne située au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone accueille un centre commercial présent depuis les années 1970 adossé à un E. Leclerc qui accueille près de 120 boutiques. Il bénéficie d'une zone de chalandise significative de 434 000 habitants.

L'opération porte sur un retail park, composé de 6 cellules pour une surface GLA de 12 477 m², dont 10 668 m² de surface de vente. Le retail park a été construit en 1996. Il a été acquis pour 33,1 M€ AEM⁽¹⁾ et est loué à Go Sport, B&M, Gémo, Chaussée, Besson et King Jouet.

Surface : **12 477 m²**

Investissement de la SCPI : **8 269 000 €**

QP SCPI⁽²⁾ : **25 %**

Signature : **04/08/2022**

COMMERCE



31120 PORTET-SUR-GARONNE RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone est animée autour d'un Carrefour de 17 800 m² et la zone de chalandise primaire est de 571 000 habitants.

Le pôle commercial bénéficie aujourd'hui d'une excellente attractivité avec la rénovation du centre ainsi que le chantier en cours du nouvel accès qui améliorera sensiblement le flux passant devant l'actif. L'opération porte sur une cellule commerciale louée à Centrakor acquise pour 8,6 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **3 593 m²**

Investissement de la SCPI : **2 159 375 €**

QP SCPI⁽²⁾ : **25 %**

Signature : **04/08/2022**

COMMERCE



75006 PARIS 45 RUE BONAPARTE

L'actif est localisé rue Bonaparte dans le VI^e arrondissement de Paris, sur un axe reliant la place Saint-Sulpice au boulevard Saint-Germain. Il s'agit d'un lot de copropriété à usage commercial au sein d'un immeuble mixte construit au début du XIX^e siècle. La SCPI Sélectinvest 1 est propriétaire du lot adjacent et ces deux lots seront réunis. L'actif, actuellement vide, développe une surface d'environ 65 m². Il a été acquis pour 1,1 M€ AEM⁽¹⁾.

Surface : **65 m²**

Investissement de la SCPI : **1 117 444 €**

QP SCPI⁽²⁾ : **100 %**

Signature : **04/10/2022**

COMMERCE



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92800 PUTEAUX CAMPUS CYBER – 5/7 RUE BELLINI

Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à la Défense, 1^{er} quartier d'affaires européen, sur les bords de Seine de la commune de Puteaux. Il est facile d'accès avec la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense » à 200 m et la proximité du hub de transports de la Défense : RER A, Transilien L et U, tramway T2.

C'est un immeuble de 26 447 m², élevé en R+13 sur 5 niveaux de sous-sol. Il est conçu autour de plateaux de 18 m, avec 2,70 m de hauteur libre et propose de nombreux services : sky bar, showroom et un concept de restauration. L'immeuble possède des emplacements vélos et des bornes de recharges électriques. Il est très efficient sur le plan environnemental et possède les labels et certifications suivantes : NF HQE Exceptionnel, Effinergie +, Wiredscore Platinum, BREEAM Excellent, Well Silver et une performance énergétique équivalente à la RT 212 moins 41 %.

Le « Campus Cyber » est entièrement loué à la SAS Campus Cyber composée à 45 % de l'État Français (via l'APE, l'Agence des Participations de l'État) et à 55 % de grands groupes privés (Orange Cyber Défense, Bull, Capgemini, Thales, Sopra Steria, Wavestone...). Cet actif a été acquis pour 322,7 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 21,64 %.

Surface : **26 447 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **15 296 502 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Sélectinvest 1 détient 6,00 % de la SCI LF Campus Cyber.

Signature : **29/07/2022**

BUREAUX



PORTFEUILLE GRAND FRAIS

Ce portefeuille comporte 38 magasins Grand Frais totalisant une surface utile globale de 74 956 m², dont 33 026 m² de surface de vente.

Les implantations ont été choisies avec soin dans le but de capter les clients des distributeurs traditionnels (la majorité des actifs dispose d'une locomotive à moins de 5 minutes). La desserte routière est aussi un critère important dans l'implantation des Grand Frais apportant ainsi une facilité et une rapidité d'accès (la plupart des actifs se situent à moins d'un kilomètre d'une route nationale ou d'une autoroute).

L'ensemble des actifs est loué à l'enseigne alimentaire Grand Frais. Le concept Grand Frais repose sur la réunion de différents secteurs de l'alimentaire dans un même lieu : fruits et légumes, épicerie, fromagerie, boucherie et poissonnerie. Ce portefeuille a été acquis pour 190,5 M€ AEM⁽¹⁾ et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 24,1 %.

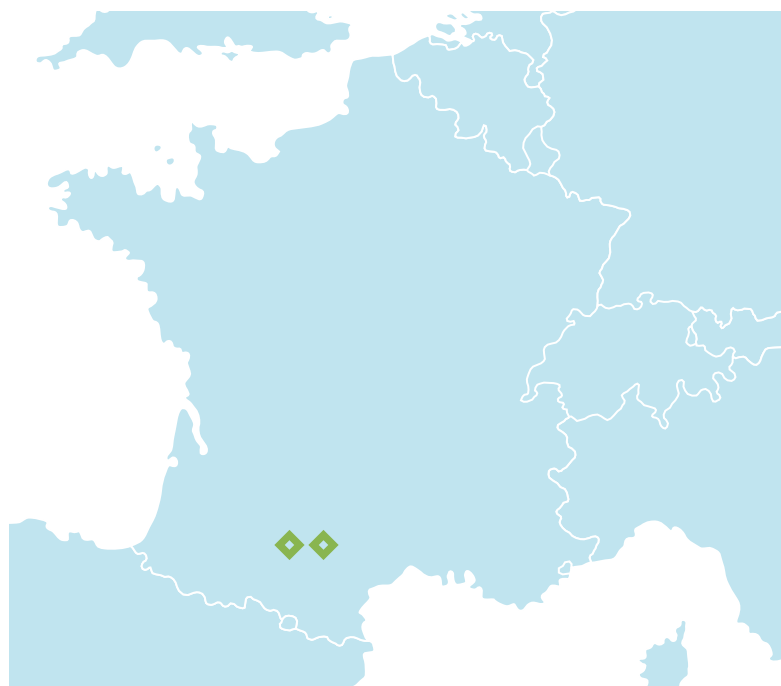
Surface : **74 956 m²**

Apport en capital de votre SCPI : **20 352 417 €**

Au 31/12/2022, la SCPI Sélectinvest 1 détient 15,00 % de l'OPPCI Fresh Invest Real Estate.

Signature : **16/12/2022**

COMMERCE



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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 7 actifs pour un montant total de 61,2 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/03/22	8-10 rue Molière 92120 MONTRouGE	COM	100	134	-	26/07/07	521 599	470 000	498 164
26/04/22	40 impasse Jean Monet ZAC de Jaux-Venette 60280 VENETTE	ENTR	100	2 440	-	27/03/87	914 694	1 570 000	2 300 000
27/06/22	Le Blériot - Vélizy Espace 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	100	3 729	-	29/07/87	9 821 105	4 188 023	4 150 000
22/07/22	Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	COM	100	1 177	-	08/02/89	686 021	1 275 000	1 600 000
03/10/22	Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	BUR	100	2 139	1 770	28/07/05	2 831 842	3 850 000	4 600 000
17/11/22	4, avenue de Montgomery 14000 CAEN	BUR	100	2 669	-	07/11/00	2 286 735	2 400 000	3 300 000
14/12/22	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	BUR	40	6 371	-	25/07/13	35 168 637	47 544 000	44 760 000
Total général				18 658	1 770		52 230 633	61 297 023	61 208 164

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP ⁽¹⁾ (m²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location Renouvellement	24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 240	8 613	8 613 100 %	01/2022 04/2022 07/2022	4 500 m² ORANGE, 833 m² GROUPE IMESTIA, 782 m² BOUCHAUD ARCHITECTES : bail commercial 9/10 ans, 2 498 m² DEHON : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Maintien Location	2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	2 211	2 211 100 %	07/2022 08/2022	2 211 m² BESTSELLER : se maintient jusqu'en 09/2023, 267 m² NODALIS : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	BUR	11 811	9 992	2 498 25 %	07/2022	ÉTABLISSEMENT PUBLIC S.N.C.F. : nouveau bail commercial 6/9 ans.
Location	Ileco - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 492	1 538 28 %	04/2022 10/2022 12/2022	341 m² ZTE FRANCE SASU : bail commercial 6/9/10 ans, 149 m² CMR CHIRURGICAL : bail commercial 6/10 ans, 1 048 m² TESSI DOCUMENTS SERVICES : bail commercial 6/10 ans.
Maintien Extension Location	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	6 753	2 364 35 %	01/2022 01/2022 03/2022 05/2022 07/2023	241 m² POLTRONESOFA bail 3/6/9 ans, 1 148 m² BCA EXPERTISE : nouveau bail commercial 9 ans, 241 m² SERENEST ENTREPRISE : extension au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans, 165 m² IMOPTEL : bail commercial 3/6/9 ans, 569 m² TELEPERFORMANCE : maintien partiel, bail commercial 4/9 ans.
Location	Tour Franklin - 21 ^e étage 100-101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	BUR	2 373	1 153	1 153 100 %	01/2022	Départ WAVESTONE (résiliation 12/2021), entrée UNILOCATIONS : bail commercial 10 ans.
Location Extension	37 rue Bergère 75009 PARIS	BUR	1 611	536	536 100 %	07/2022	HIPTOWN EXPLOITATION : bail commercial 3/6/9 ans puis ajout extension de 289 m² en 09/2022.
Location	Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 627	758	758 100 %	04/2022 08/2022 10/2022	197 m² B EXPERT, 261 m² SCASICOMP, 300 m² NORDMAN MEDIAS.
Location	Montgomery 4 av. du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	BUR	2 669	2 669	2 669 100 %	01/2022	CDC HABITAT : bail commercial 9 ans fermes.
Location	Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 563	761	761 100 %	01/2022	EUROFINS ANALYSES POUR LE BATIMENT IDF : bail commercial 3/6/9 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Maintien en place	Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 498	819 18 %	12/2022	SOGEPROM : renonce à son congé et se maintient en place.
Renégociation	Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	BUR	11 433	11 360	2 840 25 %	06/2022 10/2022	491 m² SECAFI : nouveau bail 3/6/9 ans, 2 349 m² ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : nouveau bail civil 9 ans.
Location	Equinox 129 rue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	2 664	666 25 %	04/2022 08/2022 12/2022	124 m² BOUYGUES : renouvellement 3/6/9 ans, 126 m² KAIZEN SOLUTIONS : bail commercial 3/6/9 ans, 270 m² AXERIA IARD : bail commercial 6/9 ans, 146 m² TENNAXIA : bail commercial 6/9 ans.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



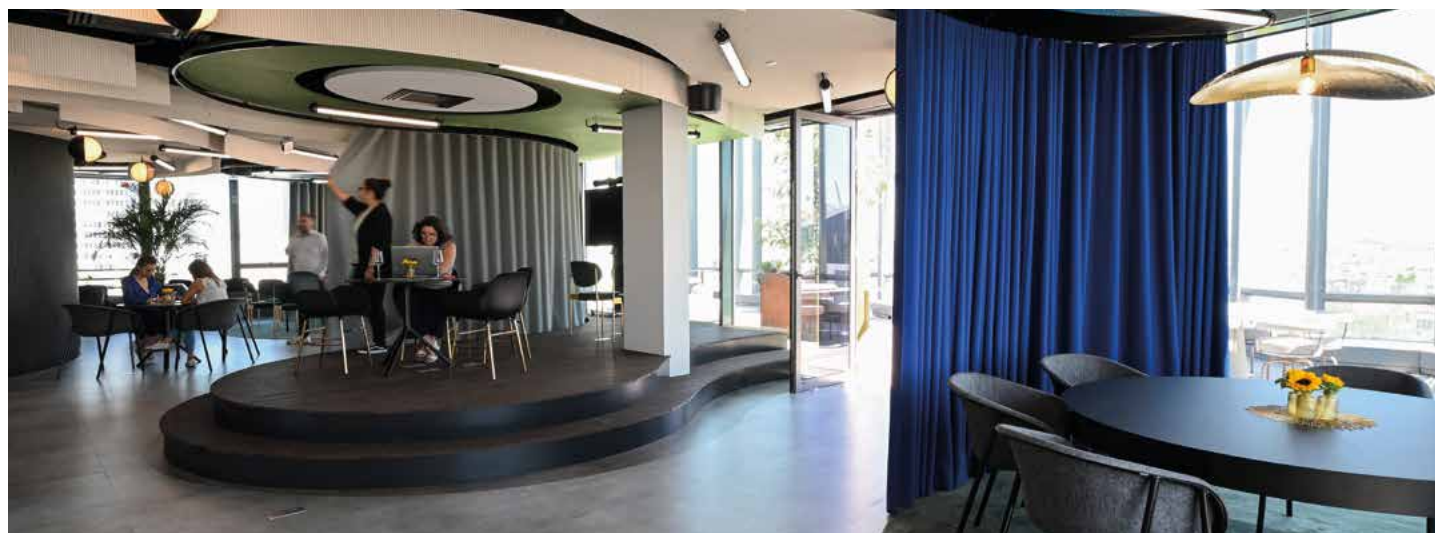
3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 977	4 195 20 %	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux) restructuration.
IleO - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	7 140	1 999 28 %	12/2021	REED MIDEM 1 658 m². MEOTEC 340 m² (1 ^{er} étage).
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	5 961	1 788 30 %	12/2021	PIERRE FABRE restructuration.
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 111	2 111	2 111 100 %	09/2022	RATP.
Tour Franklin - 21 ^e étage 100-101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	BUR	2 373	1 153	1 153 100 %	12/2021	Départ Wavestone (repris par UNILOCATIONS en 01/2022).
37 rue Bergère 75009 PARIS	BUR	1 611	536	536 100 %	05/2022 06/2022	247 m² PNO CONSULTANTS, 289 m² B & B MARKET.
Montgomery 4 avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	BUR	2 669	2 669	2 669 100 %	12/2021	NATIXIS IMMO EXPLOITATION.
Le Prisme 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 359	4 467	491 11 %	09/2022	IDEX.
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	BUR	2 139	1 770	1 770 100 %	03/2022	INITIATIVES ET CITE.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	3 008	602 20 %	11/2022	THALES.
Dont actifs détenus au travers de SCPI						
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 509	1 003 18,2 %	12/2022	GENEGIS I (Groupe Société Générale).
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	3 934 13 %	11/2022	PORSCHE. Flux sécurisé jusque fin novembre 2024.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.



VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 61 871 m² (48 041 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 10,6 millions d'euros par an.

Paris	2 628 m ²	4 %
Île-de-France	40 319 m ²	65 %
Régions	12 658 m ²	20 %
Europe	6 266 m ²	10 %

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble vacante (m ²)	Surface vacante QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Commentaires
Dont actifs en direct					
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 990	4 396 40 %	Contacts en cours avec plusieurs sociétés. Stratégie multilocataire.
Ile - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 751	1 890 28 %	Outils de communication déployés y compris une marketing suite. Offre Wellcome by La Française.
Le Cincq 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	2 612	2 612 100 %	Négociation en cours avec FRESENIUS pour un maintien en place avec restitution du 8 ^e étage (effet prévu 07/2023). Candidature en cours sur les étages 1, 2 et 4.
Nieuport 13 avenue Saulnier 78140 VÉLIZY-VILACOUBLAY	BUR	4 249	3 590	3 590 100 %	Très peu de visites et de contacts. Mission d'assistance à la commercialisation FAME. Offre Wellcome by La Française ⁽²⁾ .
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	2 111	2 111	2 111 100 %	Redéfinition de la stratégie de l'immeuble en cours
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 563	2 286	2 286 100 %	Locaux en cours de commercialisation. Des contacts en cours.
Tour Montparnasse - 49 ^e 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. Recherche d'un nouveau locataire sur un bail dérogatoire de très courte durée.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	3 140	1 570 50 %	Quelques visites et contacts. Relocation à la division. Offre Wellcome by La Française.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	3 934 13 %	Actif en cours de repositionnement en vue d'une relocation multilocataire.
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 872	1 069 18,2 %	Contact en cours pour 328 m ² en bail agile. Extension en cours sur 118 m ² avec le locataire ECOSYSTEM.
Elisabethstraße 65 DE 40217 DUSSELDORF	BUR	8 695	8 581	1 115 13 %	Commercialisation et repositionnement en cours. Signature d'un bail sur le RDC et 1 ^{er} étage sur 1 207 m ² - effet 1 ^{er} T 2023. Négociation en cours pour le solde des surfaces vacantes.
Equinox 129 avenue Felix Faure 69000 LYON	BUR	10 207	3 258	815 25 %	Des visites et des contacts en cours. Stratégie de relocation à la division. Offre Wellcome by La Française ⁽²⁾ .
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	5 105	562 11 %	Travaux de remise en état locative.
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	BUR	6 730	6 730	875 13 %	Signature avec SLEEVES-UP - effet 02/2023 pour 6 mois sur 656 m ² (100%) (82 €/m ²). Bail longue durée en cours de négociation sur 861 m ² (100 %). Repositionnement en actif multilocataire.
Dont actifs en restructuration					
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	5 364 20 %	Libération Vinci Construction le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 07/05/2021. Démolition achevée. Travaux neufs en cours pour une livraison prévue au 1 ^{er} trimestre 2025.
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	BUR	4 038	4 038	4 038 100 %	Libération Jennyfer le 30/09/2021. Restructuration lourde en cours pour une livraison prévue en juin 2023.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 267	5 950	1 785 30 %	Libération Pierre Fabre le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 14/12/2021. Restructuration lourde en cours pour une livraison prévue au 2 ^e trimestre 2024.
Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	BUR	3 209	3 209	3 209 100 %	Libération par le dernier locataire le 01/10/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 21/05/2021. Démolition achevée. Travaux neufs en cours pour une livraison prévue au 1 ^{er} trimestre 2024.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

⁽²⁾ Découvrez l'offre Wellcome by La Française : <https://wellcome.la-francaise.com/>.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 18 695 m², soit 3,61 % de la surface en exploitation (518 406 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m ²)	Surface de l'immeuble résiliée (m ²)	Surface libérée QP ⁽¹⁾ (m ²) (%)	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
Péripole 1 - Bât. A - Beldonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	7 675	7 675	7 675 100 %	12/2022	RATP au 31/12/2022. Redéfinition de la stratégie de l'immeuble en cours.
Le Larminat 42/44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	BUR	3 990	473	473 100 %	02/2023	MUTUELLE NATIONALE TERRITORIALE départ confirmé au 28/02/2023. Surface relouée en extension à la société FIPARS à compter de 05/2023.
24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	2 844	660	660 100 %	12/2022	GIE 32 HOCHÉ départ. Travaux de rénovation pour relocation en cours.
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	14 863	7 966	637 8 %	05/2023	352 m ² MARGNAN, 285 m ² TRANSCOVO, Définition de la stratégie des travaux en cours.
Tour Part Dieu 129 rue Sevient 69003 LYON	BUR	12 418	2 193	2 193 100 %	12/2022	974 m ² NEXITY, 1 219 m ² DIRECTOIRE BUSINESS LYON (nouveau bail signé effet 01/2023).
Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 627	575	575 100 %	04/2023	PIERRE CARTIER.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	5 413	1 896	569 30 %	12/2022 01/2023	229 m ² FUGRO au 31/12/2022, 340 m ² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE au 31/01/2023. Travaux de remise en état locatif à lancer.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialis 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 3200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	2 701 20 %	04/2023	DGI. Maintien en place signé aux mêmes conditions 3/6/9 ans.
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 529	7 318	805 11 %	02/2023	MANUFACTURE MICHELIN au 28/02/2023. Commercialisation en cours / Travaux de remise en état locatif à lancer.
Laimer Atrium 314 Landberger Straße DE 80687 MUNICH	BUR	14 250	1 795	233 13 %	12/2022	Départ de SALT SOLUTION au 31/12/2022 sur 1 795 m ² (100 %). Bail signé avec SLEEVES UP pour 03/2023 sur 782 m ² (100 %).

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 414 849,07 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 882 042,85 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 532 806,22 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 8 429 548,65 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 Auchan (13, rue de Sylvie à Chelles 77500), qui a fait l'objet en 2022 d'une provision correspondant au différentiel depuis le

1^{er} avril 2015, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire (430 000 euros) et le loyer facturé, soit la somme de 660 000 euros au 31 décembre 2022.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative il convient d'évoquer le dossier Conforama (ZAC de la Venette, 53 avenue de l'Europe à Margny-lès-Compiègne 60280) par lequel par jugement du 17 février 2022 le juge des loyers commerciaux a fixé le loyer du bail renouvelé à la somme de 720 000 euros à compter du 1^{er} janvier 2019. Conforama ayant interjeté appel, un accord amiable a été trouvé avec le locataire sur le renouvellement du bail et la restitution des loyers trop perçus, et une reprise de la provision a pu être effectuée pour 1 326 500 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2022

En euros

Travaux réalisés	16 150 713,08
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 831 040,47

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
86-88 rue du Dôme	BOULOGNE-BILLANCOURT	Mise en place d'un système de climatisation réversible	258 162,92
369-371 promenade des Anglais	NICE	Relooking des parties communes	146 593,18
4 rue des Marmousets	SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	Mise en conformité du réseau d'assainissement	97 400,00
Avenue Avitus	BEAUCAIRE	Construction d'ombrières sur le parking	68 479,00
Boulevard Pablo Picasso	MERU	Création de cellule	54 700,00

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Rénovation intérieure et remplacement de façade	6 224 723,41
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	2 168 507,69
16-40 rue Henri Régnauld	COURBEVOIE	Rénovation du RIE	867 429,39
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Démolition de l'ancien actif « Vectorial » et construction d'un nouvel actif nommé « WE »	121 504,98

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
24 à 30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Travaux de remise en état locatif	899 374,07
62-64 cours Albert Thomas	LYON	Travaux de remise en état locatif	602 602,70
129 rue Servient	LYON	Travaux de remise en état locatif	581 499,94
7 avenue de la Cristallerie	SÈVRES	Travaux d'aménagement d'espace de co-working	266 439,29
13 avenue Morane Saulnier	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Remise en état des plateaux de bureaux, des sanitaires et du hall d'entrée	258 473,81

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
1 avenue de l'Atlantique	LES ULIS	Travaux de remise en état des locaux vacants	120 000,00
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Renforcement de la dalle plancher haut du sous-sol zone parking bâtiment 22	73 304,65
39 rue Anatole France	LEVALLOIS-PERRET	Travaux de réfection partielle de la façade	60 194,95
24 à 30 avenue du Petit Parc	VINCENNES	Travaux de rénovation	56 397,44
100-101 Terrasse Boieldieu	PUTEAUX	Travaux d'ascenseurs	29 854,00

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
186 avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Retrait et recouvrement des matériaux contenant de l'amiante	134 193,89
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux RIE + sous sol	71 073,75
42 boulevard Sébastopol	PARIS	Recouvrement des bandeaux	67 877,25
48 rue Albert Dhalenne	SAINT-OUEN	Nettoyage des façades de la cour intérieure	39 355,77
1025 rue Henri Becquerel	MONTPELLIER	Audit structurel sur les bâtiments	38 115,00

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

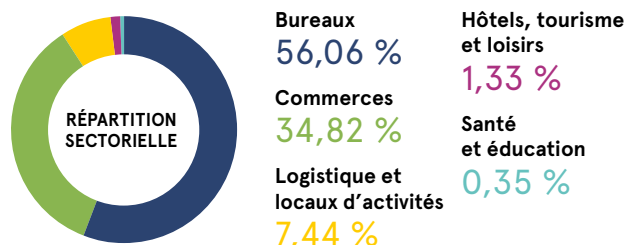
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2022 à 1 988 442 820 euros, dont 1 515 744 630 euros d'actifs détenus en direct et 472 698 190 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,64 % par rapport à l'exercice précédent.

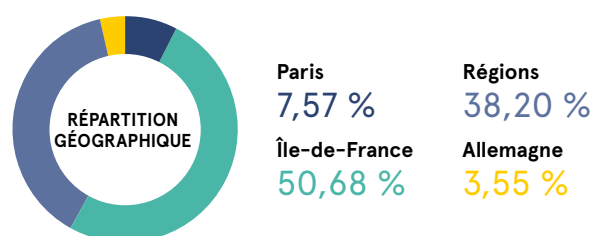
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022 :

Au 31 décembre 2022, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 519 384 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	301 197 742,65	68 995 000,00	10 830 000,00			381 022 742,65	19,17 %
Île-de-France	858 763 523,69	122 518 204,97		60 065 000,00	9 814 000,00	1 051 160 728,67	52,86 %
Régions	263 488 437,42	212 004 770,61				475 493 208,03	23,91 %
Allemagne	62 576 141,60		18 190 000,00			80 766 141,60	4,06 %
Total €	1 486 025 845,37	403 517 975,59	29 020 000,00	60 065 000,00	9 814 000,00	1 988 442 820,96	
Total 2021	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 %	74,74 %	20,29 %	1,46 %	3,02 %	0,49 %		100,00 %

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	51 064,30	21 007,10	4 961,40	77 032,80
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	336 365 198,16	80 292 358,89	15 980 000,00	432 637 557,06
Valeurs estimées du patrimoine	366 182 436,54	88 325 753,87	18 190 000,00	472 698 190,41



RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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⁽¹⁾

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	423,11
Dettes et engagements	24,70 %	418,06
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 6 ans)	17,48 %	295,90
- dont emprunts court terme	7,09 %	120,00
- dont opérations immobilières en VEFA	0,13 %	2,16

⁽¹⁾ Dettes et engagement détenus en direct et en indirect via les quotes-parts de SCI.

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽²⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 126 % de la valeur des actifs.

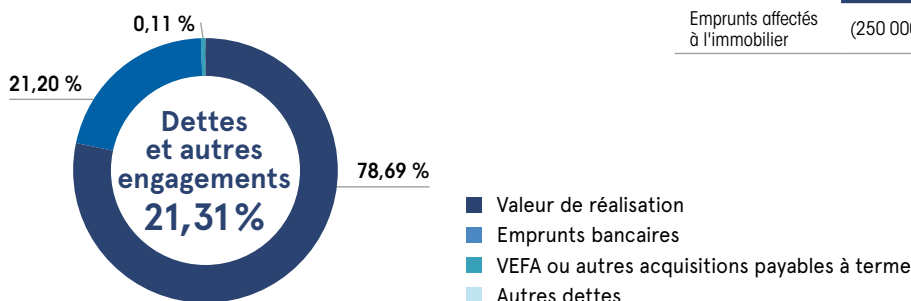
⁽²⁾ Le levier AIFM correspond au rapport entre l'exposition (méthode brute/méthode de l'engagement) et la valeur nette d'inventaire (VNI) :

- l'exposition représentant la valeur de marché des immeubles et autres actifs détenus par la SCPI ;
- la VNI correspondant à l'actif net ou la valeur de réalisation.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(250 000 000,00)	(165 903 611,72)	(415 903 611,72)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

MODIFICATION DU PRIX DE LA PART

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, depuis le 1^{er} 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 %.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1^{er} janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1^{er} janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

4 / GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIIM 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 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 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 revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

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

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

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Française⁽¹⁾.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : <https://www.lfgrou.pe/clients> (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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.

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

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO₂ avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO₂.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

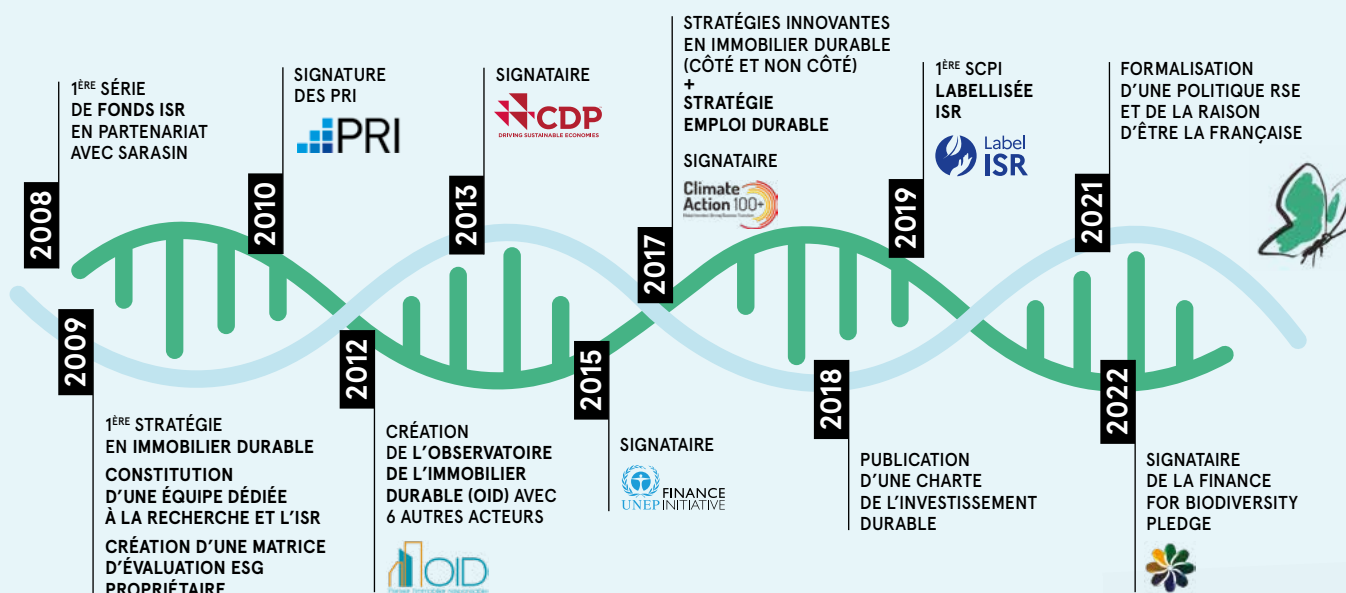
**Résolution engagée,
La Française Real Estate Managers
a pour ambition d'atteindre
3 ODD (objectifs de développement
durable) en participant à :**

- L'atténuation du changement climatique ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La lutte pour préserver la biodiversité.



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.



Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accroissent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.



Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

ENVIRONNEMENTAL

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

*Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO₂*

SOCIAL

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

*Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité*

GOUVERNANCE

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

*Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires*

CLIMATIQUE

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

*Résilience
Actions*

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...);
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.



CAMPUS CYBER - LA DÉFENSE - PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences réglementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

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

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

Onglet document.



6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
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
2022	386 144 460,00	3 543 095,00	2 523 820	21 000	1 376 674,80	640,00

⁽¹⁾ Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	25,44	26,04	26,04	26,04	26,16
- dont distribution de report à nouveau (en %)	0,94 %			1,31 %	0,99 %
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,01 %	4,10 %	4,10 %	4,10 %	4,10 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				0,14	0,35
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %) ⁽³⁾				4,12 %	4,17 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	4,81	6,10	6,60	6,26	6,00

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

(ii) par le prix de part 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, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;

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

⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	5 571	0,22 %
Parts retirées avec contrepartie	28 933	1,15 %
Parts cédées de gré à gré	336	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	13 012	0,52 %
Parts en attente de retrait au 31/12	12 500	0,50 %

En 2022, les nouvelles souscriptions de parts ont atteint plus de 22 millions d'euros dont 18,5 millions d'euros ont été affectés aux parts en attente de retrait, assurant ainsi la fluidité du marché des parts.

Les nouvelles ressources disponibles, à hauteur de 3,5 millions d'euros, ont participé aux financements des investissements décrits pages 12 à 14.

Le nombre de parts en attente, au 31 décembre 2022, représente 0,5 % de total des parts et la nouvelle capitalisation de la SCPI atteint 1,6 milliard d'euros.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
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
2022	28 933	1,15 %	2 mois	12 500	19 186,90

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

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	35,46	98,97	36,44	98,08	35,87	97,71	35,27	97,08	35,26	98,94
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,03	0,10	0,24	0,65	0,30	0,81	0,60	1,65	0,07	0,19
Produits divers	0,33	0,93	0,47	1,28	0,54	1,48	0,46	1,27	0,31	0,87
Total des revenus	35,83	100,00	37,15	100,00	36,71	100,00	36,33	100,00	35,64	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,07	8,57	3,04	8,18	3,00	8,17	2,84	7,82	2,53	7,09
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,70	4,74	1,75	4,72	1,67	4,55	1,63	4,49	2,36	6,63
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,71	1,98	0,58	1,57	0,49	1,34	0,44	1,21	0,36	1,02
Charges immobilières non récupérées	4,16	11,61	3,42	9,21	3,04	8,28	3,38	9,30	3,71	10,41
Sous total – charges externes	9,64	26,90	8,79	23,67	8,20	22,34	8,29	22,81	8,96	25,14
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,31	3,65	1,27	3,41	1,08	2,95	1,17	3,22	1,06	2,98
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,05	0,15	(0,23)	(0,62)	(0,18)	(0,48)	0,32	0,87	(0,03)	(0,09)
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	(0,37)	(1,03)	0,06	0,17	1,05	2,87	0,86	2,36	(0,26)	(0,72)
Sous total – charges internes	0,99	2,76	1,10	2,96	1,96	5,34	2,34	6,45	0,77	2,17
Total des charges	10,63	29,66	9,89	26,63	10,16	27,68	10,63	29,27	9,73	27,31
Résultat	25,20	70,34	27,26	73,37	26,55	72,32	25,70	70,73	25,90	72,69
Variation du report à nouveau	0,24	(0,67)	1,22	3,28	0,51	1,39	(0,34)	(0,94)	(0,26)	(0,72)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67	26,16	73,41
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	25,44	71,00	26,04	70,09	26,04	70,93	26,04	71,67	26,02	73,02

⁽¹⁾ Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021 ⁽¹⁾	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	1 338 619 446,64	3 543 095,00	1 342 162 541,64
Écart sur remboursement de parts	8 450 225,94		8 450 225,94
Cessions d'immeubles	727 325 554,12	51 605 767,20	778 931 321,32
Plus et moins-values sur cessions	(26 716 189,10)	(4 362 660,20)	(31 078 849,30)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(836 533,58)		(836 533,58)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(132 560 046,82)	(2 010 477,64)	(134 570 524,46)
Achats d'immeubles	(1 917 350 508,36)	(34 826 200,29)	(1 952 176 708,65)
Achats de parts de sociétés immobilières	(253 098 998,99)	(41 220 876,48)	(294 319 875,47)
Sommes restant à investir	(256 141 896,44)	(27 271 352,41)	(283 413 248,85)

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Sélectinvest 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers 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 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	104 005 860
Autres charges déductibles	23 065 247
Intérêts d'emprunts	5 749 659
Revenu net	75 190 955
Soit par part pleine jouissance	29,81
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 136 671
Soit par part pleine jouissance	0,85

Revenu financier	En euros
Revenu	1 135 429
Soit par part pleine jouissance	0,45
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,31

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	72 806 161
Réintégration	11 621 515
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(26 730 404)
Résultat fiscal	57 697 272

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	72 806 161
Réintégration	11 621 515
Déduction	(13 583 118)
Résultat fiscal	70 844 559

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2022 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
578,81	562,56

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 31/12/2022								
Fournisseurs		882 052,90						882 052,90 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							1 240 208,54	1 240 208,54 ⁽²⁾
Total à payer		882 052,90					1 240 208,54	2 122 261,44
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

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

⁽²⁾ Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

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

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	75 665 045,96	15 346 931,62	91 011 977,58
Charges non récupérables	(6 994 191,98)	(730 695,05)	(7 724 887,03)
Travaux non récupérables et gros entretien	555 217,50	(1 007 799,92)	(452 582,42)
Impact des douteux	529 022,62	(69 380,36)	459 642,26
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la société de gestion	(6 372 261,57)	(1 303 144,30)	(7 675 405,87)
Autres charges d'exploitation	(873 907,35)	(248 970,29)	(1 122 877,64)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(3 901 368,91)	(1 726 653,70)	(5 628 022,61)
Autres charges financières		(132 180,78)	(132 180,78)
Produits financiers	169 992,14	2 769 239,50	2 939 231,64
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	(1 024 459,54)	(749 756,20)	(1 774 215,74)

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications des statuts de votre SCPI.

MODIFICATION DE LA LIMITE DANS LAQUELLE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PEUT ASSUMER DES DETTES, CONTRACTER DES EMPRUNTS ET PROCÉDER À DES ACQUISITIONS PAYABLES À TERME

Il vous est proposé de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou de procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire.

En conséquence, le quatrième alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

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

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

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

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

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

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

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

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

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

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatif à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existantes.

L'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

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

La société de gestion

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 2022 de la SCPI Sélectinvest 1.

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 22 026 795 euros, dont 18 483 700 euros ayant servi de contrepartie aux retraits d'associés sortants et 3 543 095 euros correspondant à la souscription de 5 571 parts nouvelles.

Le capital effectif, qui s'élevait à 385 292 097 euros en début d'année, a ainsi été porté à 386 144 460 euros au 31 décembre 2022. A cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 615 244 800 euros et 12 500 parts étaient en attente de retrait.

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 7 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 18 658,26 m², dont 9,49 % vacants, pour un montant global de 61 208 164,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2022, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en main de 59 480 811,77 euros, dont 11 545 818,77 euros acte en main pour les acquisitions en direct et 47 934 993,00 euros acte en mains pour les acquisitions réalisée 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 et physique (selon la méthode de l'ASPIM) se maintiennent et s'élèvent respectivement à 94,5 % et 88,5 % 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 2022, à 1 824 063 053,34 euros, dont 1 515 744 630,55 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 308 318 422,79 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 709,28 euros contre 706,45 euros en 2021.

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 9 mars 2023 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2022 de 65 346 273,07 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 25,90 euros. Le dividende versé a été de 26,16 euros par part, dont 0,26 euro par part prélevé sur le report à nouveau, soit un taux de distribution de 4,17 % selon la nouvelle réglementation ASPIM.

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.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnisations annuelles des conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française Real Estate Managers au titre des jetons de présence, la société de gestion vous propose d'augmenter le montant de l'enveloppe maximale d'indemnisation annuelle du conseil de surveillance d'un montant de 18 000 euros à 21 450 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

La société de gestion vous propose notamment de maintenir le seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la Société de Gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le Commissaire aux Comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

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



9 / TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2022 – 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 386 144 460 euros et un bénéfice net de 65 346 273,07 euros.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 65 346 273,07 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 15 795 833,77 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 81 142 106,84 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 65 993 708,29 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 15 148 398,55 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 199 300 412,50 euros, soit 475,19 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 544 043 317,65 euros, soit 611,79 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 790 098 378,99 euros, soit 709,28 euros par part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de doter le « Fonds de remboursement »

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

SIXIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 40 566 065,84 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

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 2022 à 347 683,00 euros, soit 0,32 euro par part.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 euros 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIÉS, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S. commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance sur proposition de la société de gestion

L'assemblée générale fixe à vingt et un mille quatre cent cinquante euros (21 450 €) le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

TREIZIÈME 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/

TEXTE DES RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

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

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence aux 25 % maximum d'endettement bancaire, et de modifier corrélativement le 4^e alinéa de l'article XVI « Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'emprunt bancaire, pour financer ses investissements.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

(...)

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI pour financer ses investissements.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide que le paragraphe « Politique de recours au financement bancaire » du point 3 « Objectif et politique d'investissement de la SCPI » situé dans la partie « Introduction » de la note d'information, sera rédigé comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'emprunt bancaire.

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

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

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

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

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

NOUVELLE RÉDACTION

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI.

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

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

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

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

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

(...)

1.1 Cession directe

- 1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.
- 2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

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

(...)

1.1 Cession directe

- 1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.
- 2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions des articles 2347 et 2348 du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélatrice de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

Les distributions de dividendes s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée. Il est rappelé que par ailleurs la Société de Gestion peut décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution de dividendes, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existants. »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

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





11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	1 187 831 313,19	1 515 744 630,55	1 203 382 534,58	1 513 872 146,34
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	1 177 144 092,11	1 508 514 630,55	1 155 815 512,93	1 479 924 243,81
Immobilisations en cours	10 687 221,00	7 230 000,00	47 567 021,57	33 947 902,53
Provisions liées aux placements immobiliers	(5 252 076,51)	(2 421 036,04)	(5 832 509,63)	(2 687 761,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 831 040,47)		(3 144 748,63)	
Provisions pour risques et charges	(2 421 036,04)	(2 421 036,04)	(2 687 761,00)	(2 687 761,00)
Titres financiers contrôlés	294 319 875,47	308 318 422,79	253 080 835,55	272 866 443,66
Immobilisations financières contrôlées	294 319 875,47	308 318 422,79	253 080 835,55	272 866 443,66
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 476 899 112,15	1 821 642 017,30	1 450 630 860,50	1 784 050 829,00
Immobilisations financières			18 163,44	
Immobilisations financières non contrôlées			18 163,44	
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	
Autres actifs et passifs d'exploitation	419 634,84	419 634,84	371 340,29	371 340,29
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	419 634,84	419 634,84	371 340,29	371 340,29
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	34 236 905,51	34 236 905,51	29 727 188,79	29 727 188,79
Locataires et comptes rattachés	17 202 019,70	17 202 019,70	18 926 677,10	18 926 677,10
Provisions pour dépréciation des créances	(8 429 548,65)	(8 429 548,65)	(8 962 354,37)	(8 962 354,37)
Autres créances	25 464 434,46	25 464 434,46	19 762 866,06	19 762 866,06
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	23 452 638,51	23 452 638,51	9 751 802,91	9 751 802,91
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	15 193 990,51	15 193 990,51	1 493 154,91	1 493 154,91
Total III (Actifs d'exploitation)	58 109 178,86	58 109 178,86	39 850 331,99	39 850 331,99
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(337 637 963,05)	(337 637 963,05)	(287 986 041,21)	(287 986 041,21)
Dettes financières	(272 002 229,72)	(272 002 229,72)	(220 421 205,20)	(220 421 205,20)
Dettes d'exploitation	(17 561 391,23)	(17 561 391,23)	(21 215 784,35)	(21 215 784,35)
Dettes diverses	(48 074 342,10)	(48 074 342,10)	(46 349 051,66)	(46 349 051,66)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(337 637 963,05)	(337 637 963,05)	(287 986 041,21)	(287 986 041,21)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	545 121,74	545 121,74	110 442,66	110 442,66
Produits constatés d'avance	51 496,02	51 496,02	119 258,72	119 258,72
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 333 466,78	1 333 466,78		
Total V (Comptes de régularisation)	1 930 084,54	1 930 084,54	229 701,38	229 701,38
Capitaux propres comptables ((I+II+III+IV+V))	1 199 300 412,50		1 202 743 016,10	
Valeur estimée du patrimoine		1 544 043 317,65		1 536 144 821,16

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables – Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	385 292 097,00		852 363,00	386 144 460,00
Capital souscrit	385 292 097,00		852 363,00	386 144 460,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	829 217 528,76		680 254,36	829 897 783,12
Prime d'émission	680 348 474,11		2 690 732,00	683 039 206,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(131 206 276,14)		(2 010 477,64)	(133 216 753,78)
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 financiers contrôlés	(26 716 189,10)		(4 362 660,20)	(31 078 849,30)
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	16 616 687,01	(855 727,70)	34 874,46	15 795 833,77
Résultat de l'exercice	(855 727,70)	855 727,70	(647 435,22)	(647 435,22)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	64 219 799,04	(64 219 799,04)	65 346 273,07	65 346 273,07
Acomptes sur distribution	(64 952 739,91)	64 952 739,91	(65 856 873,49)	(65 856 873,49)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(122 786,83)	122 786,83	(136 834,80)	(136 834,80)
Total général	1 202 743 016,10	0,00	(3 442 603,60)	1 199 300 412,50

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	75 363 465,52	77 400 629,64
Charges facturées	25 739 968,21	25 279 891,96
Produits des participations contrôlées	13 583 117,52	10 738 643,88
Produits annexes	301 580,44	947 928,82
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	114 988 131,69	114 367 094,30
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 739 967,94	25 279 891,96
Travaux de gros entretiens	501 600,08	338 662,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 353 942,55	1 338 929,62
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 066 610,74	2 067 613,27
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	10 754 501,28	9 156 932,90
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	39 416 622,59	38 182 029,87
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	75 571 509,10	76 185 064,43
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 092 291,51	934 607,33
Reprises de provisions d'exploitation	2 567 094,59	1 277 304,73
Transfert de charges d'exploitation	4 378 338,04	5 127 067,76
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 414 849,07	1 863 162,39
Reprises de provisions pour autres créances		1 383 000,00
Total I : Produits d'exploitation	9 452 573,21	10 585 142,21
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	6 372 261,57	7 100 902,00
Charges d'exploitation de la société	206 686,98	265 737,84
Diverses charges d'exploitation	2 382 735,46	4 622 608,12
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 928 871,03	3 860 389,23
Dotations aux provisions d'exploitation	1 149 375,04	1 937 000,00
Dépréciations des créances douteuses	882 042,85	3 452 803,23
Total II : Charges d'exploitation	14 921 972,93	21 239 440,42
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(5 469 399,72)	(10 654 298,21)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		986 621,88
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	169 992,14	512 246,74
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	169 992,14	1 498 868,62
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	3 892 518,35	2 797 464,72
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	8 850,56	
Dépréciations		
Total II : Charges financières	3 901 368,91	2 797 464,72
Résultat financier C = (I - II)	(3 731 376,77)	(1 298 596,10)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	481 277,59	206 493,36
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	481 277,59	206 493,36
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	1 505 737,13	218 864,44
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	1 505 737,13	218 864,44
Résultat exceptionnel D = (I - II)	(1 024 459,54)	(12 371,08)
Résultat net (A+B+C+D)	65 346 273,07	64 219 799,04

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

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024 statuant sur les comptes 2023. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2019, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2022 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 2022 des immeubles locatifs : 1 988 442 820,96 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2022, pour un montant total de 795 834,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 347 683,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 448 151,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 2 831 040,47 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	933 863 810,10	1 119 843 408,83	919 430 599,78	1 107 954 493,81
Commerces	177 431 435,00	307 962 221,72	169 921 737,57	293 087 500,00
Hôtels, tourisme et loisirs	3 028 663,24	10 830 000,00	3 028 663,24	10 700 000,00
Logistique et locaux d'activités	53 233 543,46	60 065 000,00	53 326 273,03	58 005 000,00
Santé et éducation	9 586 640,39	9 814 000,00	10 108 239,39	10 177 250,00
Total	1 177 144 092,19	1 508 514 630,55	1 155 815 513,01	1 479 924 243,81
Immobilisations en cours				
Bureaux	7 394 608,00		46 874 698,97	33 947 902,53
Commerces	3 292 613,00	7 230 000,00	692 322,60	
Total	10 687 221,00	7 230 000,00	47 567 021,57	33 947 902,53
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	294 319 875,47	308 318 422,79	253 098 998,99	272 866 443,66
Total général	1 482 151 188,66	1 824 063 053,34	1 456 481 533,57	1 786 738 590,00

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2021	1 203 382 534,58
Solde droits réels au 31/12/2021	0,08
Solde droits réels au 31/12/2022	0,08
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021	1 155 815 512,93
Acquisitions	64 658 681,66
PARIS – 45 rue Bonaparte	1 040 000,00
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	53 876 682,41
PORTET-SUR-GARONNE – Avenue des Palanques	2 014 276,50
ROQUES-SUR-GARONNE – 3 allée Fraixinet	7 727 722,75
Cessions	(54 859 207,31)
SAINT-OUEN – 48 rue Albert Dhalenne	(35 067 230,00)
VÉLIZY-VILLACOUBLAY – 13 avenue Morane Saulnier	(9 344 263,39)
LILLE – 75 avenue Léon Gambetta	(2 780 145,44)
CAEN – 4 avenue du Maréchal Montgomery	(2 286 735,26)
VENETTE – 40 impasse Jean Monet	(914 694,10)
SOISSONS – rue Jacques Brel	(725 276,20)
MONTRouGE – 8-10 rue Molière	(521 599,00)
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	(1 957 570,04)
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	(1 261 693,88)
Travaux de restructuration	9 395 190,53
CLICHY – 7 rue Pierre Dreyfus	6 224 723,41
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	2 168 507,69
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	867 429,39
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	121 504,98
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	8 210,69
SÈVRES – 5 place du Marivel	4 189,37
MASSY – 14-16 avenue Carnot	625,00
Travaux de restructuration (Cession)	(18 629,66)
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	(2 682,00)
VÉLIZY-VILLACOUBLAY – 13 avenue Morane Saulnier	(15 947,66)
Travaux immobilisés	1 098 274,13
Travaux immobilisés (Cession)	(429 906,24)
Renouvellements de climatisations existantes	7 296 753,97
Sorties de climatisations (renouvellements)	(7 296 753,97)
Agencements, aménagements, installations	3 802 969,86
Nouveaux agencements	4 329 194,21
Agencements, Aménagements et Installations en cours	4 425 294,66
Cessions d'agencements de l'exercice	(439 348,85)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(4 512 170,16)
Amortissements agencements, aménagements, installations	(2 318 793,79)
Dotations de l'exercice	(2 681 656,30)
Reprises de l'exercice	362 862,51
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022	1 177 144 092,11
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021	47 567 021,57
Opérations de CPI / Valorisations	8 255 425,20
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	5 655 134,80
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	2 600 290,40
VEFA livrées au cours de l'exercice	(45 135 225,77)
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnauld	(45 135 225,77)
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022	10 687 221,00
Immobilisation locatives au 31/12/2022	1 187 831 313,19

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021	253 080 835,55
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021	253 080 835,55
Acquisitions	41 239 039,92
LF GERMANY OFFICE 2	1 049,21
FRESH INVEST REAL ESTATE	20 669 306,42
LF CAMPUS CYBER	15 296 502,00
LF MAILLOT 2000	400 995,00
LF PRISME	3 958 649,80
LF OFFENBACH	393 746,85
LF SMART UP	1 009 627,20
SCI ISSY SHIFT	18 163,44
SCI ALLGÄU (réduction de capital)	(509 000,00)
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022	294 319 875,47
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022	294 319 875,47
Immobilisations financières au 31/12/2021	18 163,44
Solde immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2021	18 163,44
Reclassement suite acquisition	(18 163,44)
SCI ISSY SHIFT	(18 163,44)
Solde immobilisations financières non contrôlées au 31/12/2022	0,00
Immobilisations financières au 31/12/2022	0,00
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2021	371 340,29
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2021	371 340,29
Fonds de roulement versés aux syndicats	57 860,47
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(9 565,92)
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	419 634,84
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2022	419 634,84

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	83 197 113,97	122 686 523,77	21 687 150,00	362 523,44	10,00 %	10 826 770,20
LF GERMANY OFFICE 2	252 482	217 605 751,46	247 670 236,73	50 496 400,00	1 647 218,39	0,00 %	2 625,78
LF SMART UP	260 234	53 494 518,21	83 649 945,41	26 023 400,00	(2 200 484,00)	20,00 %	17 545 159,34
LA FRANCAISE CROSSROADS	72 202	75 211 363,51	77 577 640,28	72 379 546,92	3 950 887,68	29,00 %	21 064 126,00
FRESH INVEST REAL ESTATE	87 300 546	135 312 127,00	136 887 273,68	132 601 028,00	147 991,00	15,00 %	20 669 306,42
LF AXIALYS	162 090	72 239 306,70	65 867 870,42	16 209 000,00	3 033 495,80	20,00 %	16 252 104,91
LF MAILLOT 2000	75 519	67 137 749,26	87 981 439,12	7 551 900,00	1 866 912,73	20,00 %	15 145 195,00
SCI ALLGÄU	68 300	59 340 699,00	76 876 197,04	6 830 000,00	2 719 141,00	17,00 %	11 611 000,00
SCI LF ÉNERGIE +	1 016 655	93 279 625,95	147 410 181,41	10 166 550,00	883 322,30	18,20 %	30 167 023,21
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	301 142 134,93	367 620 737,63	32 736 030,00	12 401 365,53	4,67 %	15 294 033,44
LF CAMPUS CYBER	253 998	249 134 170,80	229 084 154,49	50 799 600,00	(1 130 351,40)	6,00 %	15 296 502,00
LF CHÂTILLON	60 560	57 089 851,39	53 759 463,94	12 112 000,00	202 350,57	15,00 %	9 076 800,00
LF CITYSCOPE	1 861 500	153 265 287,84	179 076 039,67	37 230 000,00	2 735 180,99	6,00 %	11 169 000,00
LF GRAND LYON	303 368	146 771 087,98	158 697 070,68	30 336 800,00	2 520 829,46	25,00 %	38 347 394,49
LF JAZZ	162 930	27 559 043,66	41 862 128,32	8 146 500,00	1 202 240,56	11,00 %	4 537 736,98
LF MULTI BBQ	186 414	26 014 249,39	35 439 607,96	9 320 700,00	1 027 424,53	11,00 %	4 731 522,37
LF OFFENBACH	247 095	198 222 792,10	366 821 627,37	49 419 000,00	(1 012 792,92)	13,00 %	34 026 488,33
LF OPEN	56 640	49 216 312,74	45 188 388,49	11 328 000,00	1 071 210,94	10,01 %	5 659 932,86
LF PANSIDE	176 439	30 240 615,09	60 558 333,74	8 821 950,00	1 753 404,76	11,00 %	4 866 510,64
LF PRISME	251 920	61 395 081,98	80 617 007,20	12 596 000,00	1 278 625,45	11,00 %	8 030 643,50
TOTAL							294 319 875,47



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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022 ⁽¹⁾ (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Droits réels		0,08			0,08
Agencements, aménagements installations	5 ans	24 728 172,98	(362 862,51)	2 681 656,30	27 046 966,77

⁽¹⁾ Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 092 291,51		(1 092 291,51)	
Frais d'émission d'emprunts		1 488 390,00		(154 923,22)	1 333 466,78
Total		2 580 681,51		(1 247 214,73)	1 333 466,78

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretiens	3 144 748,63	1 066 610,74	(1 150 994,59)	(229 324,31)	2 831 040,47
Pour risques et charges	2 687 761,00	1 149 375,04	(1 416 100,00)		2 421 036,04
Pour autres créances					
Pour créances douteuses	8 962 354,37	882 042,85	(1 414 849,07)	(0,50)	8 429 548,65
Total	14 794 864,00	3 098 028,63	(3 981 943,66)	(229 323,81)	13 681 625,16

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2021	836 533,58
Reprises de l'exercice	
Total au 31/12/2022	836 533,58

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	64 219 799,04
Report à nouveau 2021	16 616 687,01
Total distribuable	80 836 486,05
Distribution 2021	65 075 526,74
Reconstitution du report à nouveau ⁽¹⁾	34 874,46
Report à nouveau après affectation du résultat	15 795 833,77

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	3 575 875,87
Locataires et comptes rattachés	585 053,45
Autres dettes d'exploitation	13 536 471,25
Intérêts courus à payer	659 614,31
Total	18 357 014,88

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	872 337,71
Autres créances d'exploitation	13 159 220,76
Intérêts courus à recevoir	47 098,25
Total	14 078 656,72

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 525 534,90
Locataires : factures à établir	872 337,71
Locataires : créances douteuses	11 804 147,09
Total	17 202 019,70

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Divers charges exceptionnelles	6 519,85
Rompus	17,28
Remboursement des franchises dans le cadre d'une cession	1 499 200,00
Total	1 505 737,13

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	185 000,00
Dégrèvement d'impôts	7 330,74
Apurements comptes locataires	84 036,00
Indemnité de retard livraison d'une vente en état futur d'achèvement (Le Watt)	204 400,00
Divers produits exceptionnels	491,31
Rompus	19,54
Total	481 277,59

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2022	8 258 648,00
Variation au cours de l'exercice	
Solde disponible au 31/12/2022	8 258 648,00

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	2 671 635,46
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	2 581 279,66
Nantissements de parts sociales	40 503 720,02
Hypothèques	359 285 000,00

Dettes promoteurs hors bilan

61 avenue Jules Quentin – NANTERRE	24 333 590,40
67 avenue J.F. Kennedy – MÉRIGNAC	11 701 306,80
45 rue Abel Gance – BOULOGNE-BILLANCOURT	6 415 164,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS**Promesse de vente**

Adresse	Nature	Date	Prix
80 avenue Maurice Bertheaux - 78500 SARTROUVILLE	Commerces	19/07/2021	7 250 000,00

13 /

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00 %	5 261,99	6 498 556,91	176 347,04	6 674 903,95	6 543 659,08
Bât. B1 - B2 18-20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00 %	4 279,00	3 567 299,45	196 132,88	3 763 432,33	3 855 270,42
Le Castel 61 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	14/12/2021	100,00 %	2 818,60	19 000 000,00		19 000 000,00	19 000 000,00
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00 %	1 150,53	1 808 790,00	24 778,61	1 833 568,61	1 851 672,11
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	(0,01)	2 488 549,50	2 492 727,08
4 avenue du Maréchal Montgomery 14000 CAEN	01/11/2000	100,00 %					2 286 735,26
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 Caffarelli - Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00 %	4 891,48	9 174 000,00	115 519,51	9 289 519,51	9 245 238,64
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	98 936,68	1 516 712,54	1 649 476,83
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 Lévêque - Bât. 24-25 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 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/2007	100,00 %	1 502,10	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 %	8 155,10	14 108 793,00	464 134,04	14 572 927,04	14 259 610,04
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	188 152,25	5 471 593,57	5 502 569,69
75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/2005	100,00 %			51 696,46	51 696,46	2 831 841,90
Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/2001	100,00 %	5 726,27	11 111 711,10	491 871,98	11 603 583,08	11 691 892,54
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/2006	100,00 %	12 418,00	19 360 000,00	895 599,13	20 255 599,13	20 194 861,20

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Atrium Part-Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00 %	3 362,42	13 355 300,00	232 586,73	13 587 886,73	13 542 195,44
Cat Sud 62-64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00 %	3 716,70	8 295 780,00	2 182 379,44	10 478 159,44	10 509 495,18
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 105,85	2 587 752,19	89 989,17	2 677 741,36	2 682 221,56
2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 961,93	7 485 246,75	4 621 459,89	12 106 706,64	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
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	362 607,94	22 284 999,61	22 231 239,50
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00 %	206,10	960 000,00	55 753,04	1 015 753,04	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
Le Boréal 14-16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 069,00	3 002 358,27	11 638,30	3 013 996,57	3 042 063,18
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 610,60	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	637,00	1 737 918,80	205 980,09	1 943 898,89	2 003 372,98
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/2011	100,00 %	748,00	3 450 659,43	166 902,83	3 617 562,26	3 702 669,27
Tour Montparnasse - 49 ^e 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
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00 %	150,11	564 061,36	103 714,64	667 776,00	705 546,71
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	59 782,00	1 159 782,00	1 156 792,90
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00 %	300,00	2 325 000,00	106 857,78	2 431 857,78	2 462 448,44
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00 %	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/1990	100,00 %	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/2008	100,00 %	1 686,00	15 997 400,00	780 612,57	16 778 012,57	16 327 673,08
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00 %	102,80	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	75 359,34	682 186,57	715 796,99
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00 %	180,00	919 000,00	(0,01)	918 999,99	924 747,01
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 - 4-5-7 ^e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	35,00 %	1 032,85	7 163 450,00	55 124,53	7 218 574,53	7 181 441,74
78 rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00 %	4 803,90	18 125 777,00	402 526,97	18 528 303,97	18 307 712,03



13 /

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00 %	4 249,35	10 649 317,61	304 022,86	10 953 340,47	21 013 862,54
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00 %	2 700,21	6 658 769,00	313 793,50	6 972 562,50	6 947 613,68
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	64 391,83	4 464 391,83	4 471 655,54
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	50,00 %	3 810,55	14 314 789,50	1 894 637,30	16 209 426,80	16 191 400,09
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 039,07	10 500 000,00	145 702,18	10 645 702,18	10 679 340,69
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	5 363,80	17 152 600,00	529 537,56	17 682 137,56	17 551 666,18
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	1 219 946,52	40 819 946,52	41 130 761,36
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00 %	4 947,24	18 622 096,82	14 554 754,19	33 176 851,01	32 224 951,83
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	1 880,04	9 646 606,12	2 766 589,32	12 413 195,44	11 506 381,63
Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00 %	5 626,81	22 930 000,00	1 457 653,48	24 387 653,48	23 526 389,01
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	10 406 103,66
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	12 612 837,86	7 037 345,40	19 650 183,26	13 439 459,85
Ipso Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00 %	9 402,36	50 328 187,80	1 392 299,02	51 720 486,82	52 035 629,06
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
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00 %	3 820,86	18 879 774,00	224 657,53	19 104 431,53	19 129 774,00
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00 %	1 816,65	9 707 133,12	746 152,45	10 453 285,57	10 331 405,51
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00 %	2 032,43	9 586 828,00	290 715,80	9 877 543,80	9 806 654,27
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00 %	1 189,03	11 943 520,08	38,29	11 943 558,37	11 943 609,57
20-22 rue Marius Aulan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00 %	1 246,25	15 365 200,00	599 380,90	15 964 580,90	15 365 200,00
Le Cinco 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	31/03/2003	100,00 %	7 451,80	25 833 905,94	4 342 030,22	30 175 936,16	30 153 925,54
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 100 161,06	8 993 430,16	25 093 591,22	25 144 142,30

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00 %	4 395,92	53 876 682,41	3 193 953,10	57 070 635,51	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	1 150 941,00	38 691 941,00	38 727 668,67
Tour Franklin - 21 ^e étage 100-101 terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00 %	2 373,10	13 000 000,00	89 424,66	13 089 424,66	13 209 424,66
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	11 793,61	1 001 949,98	990 752,37
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	6 572,07	1 571 493,67	1 564 921,60
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/2013	40,00 %					35 168 636,77
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
Péripole 1 - Bât. A - Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 111,00	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 878 999,68
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	7 675,00	9 146 941,03	6 522,07	9 153 463,10	9 157 823,10
229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 875,00	2 832 416,59	60 104,81	2 892 521,40	2 899 056,97
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00 %	1 742,25	2 820 306,82	129 625,80	2 949 932,62	2 903 952,28
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00 %	10 240,00	19 528 653,56	1 872 000,73	21 400 654,29	21 394 782,27
Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00 %	1 132,30	1 370 778,13	14 559,14	1 385 337,27	1 385 337,21
Total bureaux			240 123,41	840 523 486,02	93 340 324,08	933 863 810,10	919 430 599,78
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 %		(39 255,62)		(39 255,62)	686 020,58
Le Murano Marseille 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	19 611,49	659 897,36	673 104,36
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENÔVE	01/11/2000	100,00 %	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/1990	100,00 %	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00 %	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90



13/

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
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	568 828,27	9 915 828,27	10 337 019,59
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	12/01/2007	100,00 %	3 789,00	4 500 000,00	120 097,91	4 620 097,91	4 515 658,49
3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	25,00 %	3 119,23	7 727 722,75		7 727 722,75	
Avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	898,18	2 014 276,50		2 014 276,50	
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 Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/2000	100,00 %	1 412,10	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 route de Toulouse 33130 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 %					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	1 698 749,52
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	114 090,36	1 287 947,78	1 270 684,48
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
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MERU	01/11/2000	100,00 %	2 382,00	1 275 998,27	63 122,32	1 339 120,59	1 284 420,59
53 avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIÈGNE	28/06/2013	100,00 %	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
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	374,36	395 374,36	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 %	156,10	3 940 000,00	5 300,00	3 945 300,00	2 900 000,00
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	87,00	425 122,54	7 133,92	432 256,46	434 202,56
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
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

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
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	431 976,93
Charonne 37 à 41 boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00 %	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
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
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
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
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
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00 %	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00 %	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00 %	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00 %	44,34	470 000,00		470 000,00	470 000,00
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
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
1492 boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/1987	100,00 %	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
Cany Barville Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00 %	2 629,00	3 590 096,64		3 590 096,64	3 590 096,64
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00 %	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	1 564,50	1 143 367,62	117 174,51	1 260 542,13	1 163 142,13
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courthillière 5 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %			48 204,50	48 204,50	48 204,50
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 Bertheaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/1986	100,00 %	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
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
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
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00 %	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62

13/

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
23 rue du Panier Vert 86280 SANIT-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'Hyères 2 6 rue de la marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/1989	100,00 %	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
3 rue des Hironnelles 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
19 rue Madeleine Michelis 92000 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00 %	168,40	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	5 617 121,98
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 94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	12/02/2021	100,00 %	713,00	1 130 000,00		1 130 000,00	1 130 000,00
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/1986	100,00 %	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Patte d'oie d'Herblay 1, rue Patte d'oie d'Herblay 95480 PIERRELAIVE	01/11/2000	100,00 %	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
Total commerces			159 815,30	175 248 853,48	2 182 581,52	177 431 435,00	169 921 737,57
Hôtels, tourisme et loisirs							
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00 %	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
Total hôtels, tourisme et loisirs			1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
Logistique et locaux d'activités							
40 impasse Jean Monet 60280 VENETTE	01/11/2000	100,00 %					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	939,43	11 293 939,43	11 304 553,71
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00 %	10 563,00	27 674 961,42	1 110 899,78	28 785 861,20	28 001 135,42
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 210,00	945 183,91	16 063,81	961 247,72	946 791,91
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	21 430,53	1 313 158,30	1 292 235,76
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	11 465,38	1 292 037,13	1 280 571,74
Urbaparc - Bât. D2 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 449,00	1 192 126,49	38 291,75	1 230 418,24	1 231 077,31
Urbaparc - Bât. G 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00 %	1 679,00	1 524 490,18	26 429,56	1 550 919,74	1 556 603,74

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Logistique et locaux d'activités (suite)							
Urbaparc - Bât A1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 592,00	1 409 021,32	21 018,55	1 430 039,87	1 410 217,33
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 164,00	884 565,13	19 126,29	903 691,42	889 552,88
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	129 836,07	1 455 614,81	1 500 614,81
Urbaparc - Bât. D1 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 448,00	1 174 619,68	11 841,11	1 186 460,79	1 175 627,68
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	12 748,21	1 286 761,27	1 284 968,10
Urbaparc - Bât. D3 2 à 8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	643,00	536 620,55	6 772,99	543 393,54	537 628,54
Total logistique et locaux d'activités			38 636,00	51 806 680,00	1 426 863,46	53 233 543,46	53 326 273,03
Santé et éducation							
8-10 rue Molière 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %					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	9 586 640,39
Total santé et éducation			1 842,16	8 325 051,19	1 261 589,20	9 586 640,39	10 108 239,39
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	9 850,00
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %			32 400,00	32 400,00	32 400,00
20-22 rue Marius Aulan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00 %			5 600,00	5 600,00	5 600,00
Watt (ex City Défense) 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00 %					45 135 225,77
Espace Kennedy 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00 %		3 250 363,00		3 250 363,00	650 072,60
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %		7 389 008,00		7 389 008,00	1 733 873,20
Total immobilisations en cours				10 639 371,00	47 850,00	10 687 221,00	47 567 021,57
Total général			442 351,31	1 089 572 004,93	98 259 208,26	1 187 831 313,19	1 203 382 534,58

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

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs							
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00
Total SCI ALLGÄU			29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00

Bureaux							
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	57 697 614,92		57 697 614,92	57 741 212,29
Rüttenscheider Straße 1-3 D 40547 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	67 934 729,66		67 934 729,66	69 735 771,37
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	60 516 178,69		60 516 178,69	61 328 093,52
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	44 338 418,15		44 338 418,15	41 943 009,64
Hansastraße 33 DE 90441 NUREMBERG	20/07/2022	100,00 %	14 434,30	51 920 841,00		51 920 841,00	
Leinfelden-Echterdingen Ulmer Straße 2-6 - DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	4 809,89	20 731 486,65		20 731 486,65	54 243 024,73
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			86 466,47	303 139 269,07		303 139 269,07	284 991 111,55
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Total SCI LF SMART UP			23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA-PLAINE-SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Total SCI LF AXIALYS			24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48
Total SCI LF ÉNERGIE +			14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213,00	609 015 691,76		609 015 691,76	614 662 554,45
Total SCI ISSY SHIFT			47 213,00	609 015 691,76		609 015 691,76	614 662 554,45
Le Prisme 125 avenue de Paris 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 399,60	109 040 880,60		109 040 880,60	110 571 424,56
Total SCI LF CHÂTILLON			15 399,60	109 040 880,60		109 040 880,60	110 571 424,56
Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	38 623,60	152 563 443,87		152 563 443,87	156 786 984,33
Total SCI LF CITYSCOPE			38 623,60	152 563 443,87		152 563 443,87	156 786 984,33
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	49 627 546,83		49 627 546,83	50 265 653,69
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 615 669,88		52 615 669,88	52 031 233,20
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	95 454 275,18		95 454 275,18	77 744 053,90
Total SCI LF GRAND LYON			37 877,22	197 697 491,89		197 697 491,89	180 040 940,79
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	59 338 772,53		59 338 772,53	60 898 361,29
Total SCI LF JAZZ			7 529,00	59 338 772,53		59 338 772,53	60 898 361,29
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	17 098 715,73		17 098 715,73	17 567 541,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	37 440 480,02		37 440 480,02	37 311 956,09
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	33 113 143,14		33 113 143,14	32 865 595,95
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	19 214 427,56		19 214 427,56	19 440 853,78
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	15 667 863,60		15 667 863,60	15 850 373,55
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 - DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	74 076 140,31		74 076 140,31	67 664 020,46
Porticon Presselstraße 17 - DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	23 864 632,54		23 864 632,54	24 070 420,62
Campus 53 Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 155 909,98		29 155 909,98	29 870 031,97
Porsche Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	66 506 160,74		66 506 160,74	64 327 960,93
Total SCI LF OFFENBACH			103 930,22	316 137 473,62		316 137 473,62	308 968 755,07
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381,00	98 643 082,54		98 643 082,54	100 426 536,88
Total SCI LF OPEN			9 381,00	98 643 082,54		98 643 082,54	100 426 536,88
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	73 124 384,08		73 124 384,08	74 788 582,70
Total SCI LF PANSIDE			10 021,00	73 124 384,08		73 124 384,08	74 788 582,70
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	61 898 175,95		61 898 175,95	62 522 213,58
Total SCI LF PRISME			10 358,00	61 898 175,95		61 898 175,95	62 522 213,58
Tour Eria 5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago - 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100 %	26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	
Total SCI LF CAMPUS CYBER			26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	



13 /

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces							
Centre commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 003,51	38 602 962,16		38 602 962,16	39 649 648,53
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 116,96	35 201 045,98		35 201 045,98	35 855 533,40
Centre commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338,01	33 109 744,18		33 109 744,18	34 521 045,52
Centre Commercial SO Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100,18	22 985 039,71		22 985 039,71	23 661 961,87
Centre commercial Aeroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412,19	21 547 741,22		21 547 741,22	22 863 661,50
Total OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS			27 970,85	151 446 533,25		151 446 533,25	156 551 850,81
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 692 968,09		1 692 968,09	1 771 772,77
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 452 463,43		1 452 463,43	1 526 849,40
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ÎLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 575 175,38		1 575 175,38	1 655 845,88
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve - 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 933 322,94		1 933 322,94	2 032 335,60
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 412 512,21		1 412 512,21	1 484 851,78
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 084 549,97		2 084 549,97	2 389 745,25
Buffalo Grill Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 508 824,64		1 508 824,64	1 586 097,07
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 982 349,33		1 982 349,33	2 074 624,63
Buffalo Grill Rue de Kerelisa - 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 540 930,11		1 540 930,11	1 619 846,87
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 347 587,62		1 347 587,62	1 416 602,50
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes - 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 488 135,63		1 488 135,63	1 564 348,44
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	1 835 826,28		1 835 826,28	1 921 281,26
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 486 708,81		1 486 708,81	1 562 848,53
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	2 693 879,95		2 693 879,95	2 889 147,91
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	1 849 369,93		1 849 369,93	1 993 475,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 315 917,39		2 315 917,39	2 398 357,97
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 012 256,75		1 012 256,75	1 062 642,59
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 721 463,58		1 721 463,58	1 785 169,41
Buffalo Grill Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 358 622,40		2 358 622,40	2 457 886,61
Buffalo Grill 195 chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 798 399,35		1 798 399,35	1 890 790,92
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	2 826 904,37		2 826 904,37	2 943 782,73
Buffalo Grill Avenue Victor Mellan 13170 LES-PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 588 991,03		2 588 991,03	2 762 109,20
Buffalo Grill 40 avenue des Églantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 688 414,12		2 688 414,12	2 813 784,17

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Buffalo Grill Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 341 617,24		1 341 617,24	1 409 465,55
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 244 668,57		2 244 668,57	2 329 331,65
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LÈS-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 675 959,61		1 675 959,61	1 741 581,87
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 385 690,32		1 385 690,32	1 450 313,12
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	1 999 500,16		1 999 500,16	2 249 085,51
Total SCI LF MULTI BBQ			15 532,60	51 843 009,20		51 843 009,20	54 783 975,12
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006,00	3 431 737,00		3 431 737,00	
Grand Frais 571-661 route du Forez - 07430 DAVEZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202,00	4 078 400,00		4 078 400,00	
Grand Frais 46 bis route nationale 6 - 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957,00	2 928 400,00		2 928 400,00	
Grand Frais Lieu dit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821,00	3 178 400,00		3 178 400,00	
Grand Frais 172-201 rue des sources - 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867,00	1 680 306,00		1 680 306,00	
Grand Frais 420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022,00	1 459 492,00		1 459 492,00	
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948,00	1 344 867,00		1 344 867,00	
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072,00				
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927,00	686 736,00		686 736,00	
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730,00	1 416 360,00		1 416 360,00	
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt - 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884,00	1 850 396,00		1 850 396,00	
Grand Frais 154 route de Montluçon - 36330 LE POINCONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947,00	3 269 400,00		3 269 400,00	
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974,00	1 165 435,00		1 165 435,00	
Grand Frais 848 avenue des Narcisse - 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900,00	8 014 045,00		8 014 045,00	
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar - 67600 SELESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858,00	1 219 594,00		1 219 594,00	
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	2 271 657,00		2 271 657,00	
Grand Frais 6-8 route de Cannes Écluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939,00	4 179 400,00		4 179 400,00	
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat - 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854,00	3 860 153,00		3 860 153,00	
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994,00	3 068 790,00		3 068 790,00	
Grand Frais 79-106-107 Chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590,00	5 158 400,00		5 158 400,00	



13/

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308,00	8 057 132,00		8 057 132,00	
Grand Frais 118 avenue des Martyrs - 03410 PRÉMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940,00	1 037 009,00		1 037 009,00	
Grand Frais 9000 rue henri Bouquillard - 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201,00	3 278 400,00		3 278 400,00	
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985,00	4 038 400,00		4 038 400,00	
Grand Frais Les Chabrats - Route de Ribérac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055,00	1 464 355,00		1 464 355,00	
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne - 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029,00	1 061 678,00		1 061 678,00	
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118,00	2 312 944,00		2 312 944,00	
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952,00	2 496 728,00		2 496 728,00	
Grand Frais 2bis rue des Wagon - 89100 SAINT-DENIS	16/12/2022	100,00 %	1 966,00	1 558 534,00		1 558 534,00	
Grand Frais 79 route de Chevreaux - 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593,00	1 263 210,00		1 263 210,00	
Grand Frais 1-7 rue de l'Artisanat - 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303,00	3 687 658,00		3 687 658,00	
Grand Frais 6, rue Amédée de Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723,00	1 238 684,00		1 238 684,00	
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002,00	1 997 914,00		1 997 914,00	
Grand Frais 295 route d'Espagne - 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944,00	1 772 420,00		1 772 420,00	
Grand Frais 2 chaussée Marcelin Berthelo 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033,00	2 447 859,00		2 447 859,00	
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067,00	2 729 126,00		2 729 126,00	
Grand Frais Lieu-dit Laye - 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897,00	3 398 400,00		3 398 400,00	
Grand Frais 8-80-82 allée des Ailes - 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911,00	1 377 642,00		1 377 642,00	
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			74 574,00	99 480 061,00		99 480 061,00	

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans

leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 réglementaires.

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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.

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2022 :

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.	43 490,00
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.	266 707,43
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	23 458,16

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 2022 s'élève à 6 372 261,57 euros HT.

2) Commission de souscription

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

Elle s'élève à 1 376 674,80 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 2022 s'élève à 765 102,05 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 661 867,95 euros HT.

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

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

Le montant comptabilisé s'élève à 70 843,72 euros HT au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

Objectif d'investissement durable

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

☒ ☒ ☒ **Oui**

☐ ☐ ☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental**: 98,5%

☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

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

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

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

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 19,3kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 20,8kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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

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

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

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100% des parties communes 100% des parties privatives	0%	25,5%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	10,3%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	12,9%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	51,3%

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

En 2022, des plans d'action ont été définis pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.

En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 20,0 kgeqCO₂/m²/an.

L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs et par l'amélioration de la collecte de données réelles de consommation d'énergie.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO₂). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" [CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf](#)

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

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

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liés aux principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure

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

Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques

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

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

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

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

- Les changements climatiques
- Les déchets

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

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

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

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



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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2022, 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 2022 de 0%.

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.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.

En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 95%¹, à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME² qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie

En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 440,7kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 200,5kWh_{EF}/m²/an³.

En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).

Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.

Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses bâtiments et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisée à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 19,3kg_{eq}CO₂/m²/an.

Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

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

En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.

¹ Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022

² Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges

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

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



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir: N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Le Vermont (Nanterre)	Bureaux	3,6%	France
Ipsos Facto (Montrouge)	Bureaux	3,4%	France
Avenue du Petit Parc (Vincennes)	Bureaux	2,4%	France
Iléo (Boulogne)	Bureaux	2,1%	France
24 avenue Hoche (Paris)	Bureaux	2,1%	France



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

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

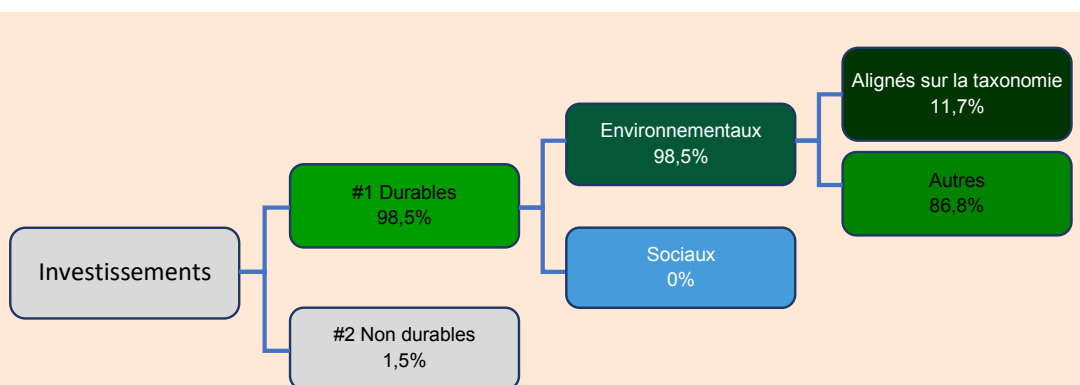
Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 98,5% de son actif brut.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

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

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



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

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

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

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



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

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas

présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

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

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁴?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

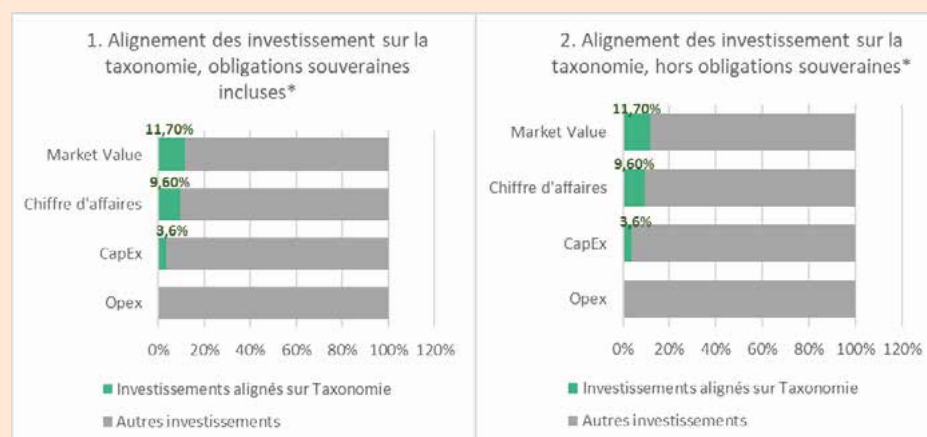
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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

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



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

⁴ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.

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

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

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

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

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

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



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

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 86,8%.

Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.

Les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.



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

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



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

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.



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

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.

L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de construction durable de La Française REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.

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

Réduction des consommations d'énergie

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.

Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.

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



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

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes or answers.



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