SCPI

# SÉLECTINVEST 1

# Rapport annuel 2025



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# SÉLECTINVEST 1

## SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 24 juin 2026












1/ FICHE D'IDENTITÉ 2

2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025 4

3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 20

4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM 22

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 24

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 28

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 30

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 32

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 34

10/ COMPTES ANNUELS 36

11/ ANNEXE 40

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 49

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 60

14/ ANNEXE RTS SFDR 64


**Conjoncture immobilière par Virginie Wallut, directrice recherche & ISR**
https://doc.la-francaise.com/documents/conjoncture-immobiliere-ra

# 1/ FICHE D'IDENTITÉ

**Type de SCPI**
SCPI d'entreprise à capital variable

**Siège social**
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

**Date de création**
26 janvier 1968

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

**Date de dissolution statutaire**
26 janvier 2067

**Capital social effectif au 31/12/2025**
358 955 289 euros

**Capital plafond statutaire**
459 000 000 euros

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

**Indicateur Synthétique de Risque (SRI)[1]**

| 1 | 2 | 3 | **4** | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Plus faible — Plus élevé

[1] L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## 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**
Guillaume ALLARD, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
David RENDALL

**Conseil de surveillance**
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Philippe VERDIER
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

**Commissaire aux comptes titulaire**
PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

## DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert
75013 Paris

**Fin de mandat :** durée illimitée.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

**Composition du conseil de surveillance**
François GOUBARD, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Véronique DREYER
Eugénie DUFOUR
Daniel GEORGES
Clément LASSALLE
Ronan LAUDEN
Jean-Paul LAUQUE
Pascale LUCHEZ
Jacques MORILLON
Jean-Valère PIGNAL
SCI PÉRENNITÉ PIERRE

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2028 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2027.

## EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

**Fin de mandat :** initialement prévu à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028. Il est précisé que ce mandat a été prorogé d'un an par avenant, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2030 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## 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 l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

| TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2025 | PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE[2] 2025 | COLLECTE BRUTE 2025 | INVESTISSEMENTS AEM[3] | CESSIONS (HD NET VENDEUR) |
|---|---|---|---|---|
| 4,44 % | 4,44 % | 0,7 M€ | 6,1 M€ | 61,4 M€ |

[1] 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 1er janvier de l'année N.
[2] La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[3] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

La granularité et la qualité du patrimoine de Sélectinvest 1, ainsi que le positionnement historique du prix de part de votre SCPI en bas de la fourchette réglementaire, lui avaient permis d'absorber, depuis 2022, toutes les corrections de valeurs. Mais en fin d'année **2024, le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'avait pas offert au marché et aux experts la visibilité nécessaire permettant d'envisager une stabilité voire une amélioration de sa valeur**. Dans ce contexte, les valeurs constatées à fin 2024 ont poursuivi leurs atterrissages et ont conduit La Française REM **à repositionner, à compter du 1er janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 530 euros, actant une baisse de 17,2 %**.

Ces annonces de début 2025, relatives à la baisse du prix de part, anticipaient une année difficile pour les SCPI. Cette perspective s'est confirmée, sous l'effet durable des tensions macroéconomiques et géopolitiques, qui ont continué d'affecter les marchés immobiliers et les portefeuilles. Dans ce contexte, nous nous sommes pleinement mobilisés pour respecter nos engagements en termes de plans d'arbitrages, de distribution et de fonds de remboursement. Et les équipes La Française REM sont donc restées plus que jamais pro-actives et très à l'écoute des locataires de la SCPI.

**Des ressources majoritairement issues du plan de cession**

En 2025, Sélectinvest 1 a enregistré une collecte brute de 0,7 million d'euros et la totalité a été affectée aux parts en attente de retrait. A défaut de collecte nette, votre SCPI a donc poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, **17 cessions auront été réalisées pour de 15 900 m², dont 2 505 m² vacants, correspondant à un montant de 61,4 millions d'euros**. Ces ressources ont permis de financer les travaux en cours, de réduire certains emprunts, de réaliser un investissement de 6.2 millions d'euros dans le fonds LF Immo Tourisme et enfin d'alimenter un fonds de remboursement à hauteur de 40 millions d'euros. Ce dernier a permis de traiter 79 561 parts sur la base du prix fixé à 427 euros et dans la limite de 200 parts par associé.

**Une dégradation significative de la situation locative**

L'année 2025 aura été marquée par l'attentisme persistant des utilisateurs qui se traduit par une demande placée de 1,6 million de m² en recul de 25 % par rapport à la moyenne à 10 ans pour les bureaux franciliens. Ainsi, le taux de vacance atteint un niveau record en Île-de-France, de **11,2 %[1] au 31 décembre 2025**. Le climat géopolitique mondial et la situation économique de la France, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter et ces derniers n'hésitent plus à négocier. Ce basculement du marché entraine une pression généralisée à la baisse sur les loyers et une hausse des mesures d'accompagnement qui représentent, en moyenne, une perte de loyers de 30 % pour l'année 2025.

La situation locative de Sélectinvest 1 présente un solde commercial négatif en 2025 qui s'est traduit par des indicateurs immobiliers en baisse avec un taux d'occupation physique annuel à 85,7 % (vs 86,0 % en 2024) et un taux d'occupation financier annuel à 88,6 % (vs 89,6 % en 2024).
Sur le second semestre 2025, des négociations soutenues avec 5 grands locataires, sur des immeubles situés en périphérie parisienne détenus par Sélectinvest 1, n'ont malheureusement pas abouti.
Ces départs à venir réduisent mécaniquement les revenus distribuables : entre perte importante de loyers et hausse des charges non refacturables, le manque à gagner pour votre SCPI s'élève à près de 10,1 M€.

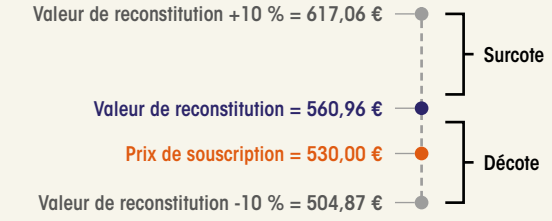
**Des valeurs d'expertises qui tendent vers une stabilité à l'exception de celles des bureaux français**

Les expertises réalisées en fin d'année tendent vers une stabilité des valeurs de l'ensemble des patrimoines des SCPI gérées par La Française, à l'exception des bureaux de grande taille situés en France.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2025, sa valeur de réalisation a baissé de 2 % par rapport au 30 juin 2025 (-5,07 % par rapport à fin 2024), pour s'établir à 464,91 euros par part et ne remet pas en cause le prix de la part qui reste inchangé et se positionne à 5,5 % au-dessous de la nouvelle valeur de reconstitution qui s'élève à 560,96 euros par part.

**POSITIONNEMENT DU PRIX DE PART AU 31 DÉCEMBRE 2025**

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 464,91 € |
| Valeur de reconstitution | 560,96 € |




[1] Source : JLL

**Des distributions conformes aux annonces de début d'année**
Afin d'optimiser les ressources de Sélectinvest 1, votre société de gestion a décidé en début d'année d'ajuster sa politique de distribution et de corréler les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles.
Le résultat 2025 a permis de distribuer 22,44 euros par part. Le taux de distribution 2025 de Sélectinvest 1 atteint 4,44 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an.

**Marché des parts : des mesures nécessaires**
Cependant, le nombre de parts en attente, en sensible hausse fin 2025, en raison d'un institutionnel qui a posé un ordre de retrait de 86 669 parts pour 43 millions d'euros, représente désormais 9,0 % du total des parts de Sélectinvest 1. Dans ce contexte, votre société de gestion étudie l'ensemble des outils réglementaires dont elle dispose afin de trouver une réponse aux enjeux de liquidité. Nous vous avons convoqué en assemblée générales extraordinaire en avril 2026 et invité à modifier les statuts de votre SCPI, dans l'objectif d'activer prochainement une des solutions étudiées.

**Enjeux 2026**

**Ajustement des distributions**
En raison de l'augmentation de l'offre immobilière disponible et d'un climat macroéconomique français instable, nous n`envisageons pas d'amélioration pour le marché locatif de bureau francilien avant 2028 et devons refléter cette réalité économique dans les distributions 2026 des SCPI La Française exposées à ce marché.

En 2026, nous anticipons donc pour Sélectinvest 1, une baisse de la distribution comprise entre 35 % et 40 % principalement liée aux résiliations de fin 2025 et à venir sur le premier semestre 2026, ainsi qu'aux dépenses de travaux d'entretien et de restructuration en cours de finalisation. Cela se traduit par un objectif de distribution en 2026 comprise entre **13,4 et 14,6 euros par part**[2].

**Une nécessité de faire évoluer le réemploi des produits des cessions**
Pour préserver les intérêts des associés, dans un marché soumis à des tensions en termes de valeurs et de liquidité, et alors même que les cycles immobiliers se sont nettement raccourcis, notre stratégie de réemploi des ressources issues des arbitrages se doit d'évoluer en 2026.
Le réemploi des produits de cession servira désormais à protéger la valeur des patrimoines et à préparer l'avenir en :
- Repositionnant et entretenant les actifs en portefeuille ;
- Assurant les refinancements ;
- Réinvestissant à des rendements supérieurs et dans de nouvelles classes d'actifs.

**Retrouvez également Guillaume Allard, Président La Française REM qui revient sur l'actualité de votre SCPI en scannant avec votre smartphone le QR code ci-contre ou en vous connectant sur Internet via l'url :**
https://lp.la-francaise.com/fr/selectinvest-1/

[2] Performances basées sur les convictions de la société de gestion La Française REM, données à titre purement indicatif et ne constituant pas un conseil à l'investissement. L'objectif présenté ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de votre investissement, qui peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des résultats.

## CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|---|
| Capital effectif | 358 955 289 € |
| Nombre de parts | 2 346 113 |
| Capitalisation | 1 243 439 890 € |
| Nombre d'associés | 20 472 |

| | |
|---|---|
| Prix de souscription par part au 31 décembre 2024 | 640,00 € |
| Prix de souscription par part au 31 décembre 2025 | 530,00 € |
| Variation du prix de souscription sur l'année 2025 | - 17,2 % |
| Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2025 | 496,88 € |

| | 2025 (en euros) | 2024 (en euros) |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 118 578 124,85 | 127 485 680,41 |
| dont loyers | 64 793 653,00 | 71 027 444,97 |
| Total des charges | 67 335 341,21 | 71 435 282,06 |
| Résultat | 51 242 783,64 | 56 050 398,35 |
| Distribution | 53 611 779,52 | 64 231 952,46 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 358 955 289,00 | 371 128 122,00 |
| Total des capitaux propres | 1 143 986 070,44 | 1 166 083 406,93 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 435 505 256,44 | 1 450 312 588,14 |

| | Global 2025 (en euros) | Par part 2025 (en euros) |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 51 242 783,64 | 21,45[1] |
| Distribution | 53 611 779,52 | 22,44[1] |

[1] Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 1 529 754 093,67 | 652,04 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 1 380 366 160,00 | 588,36 |

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2025

## PERFORMANCE GLOBALE

### Taux de distribution[1]

**4,44 %**



- 4,04 % Distribution de résultat
- – Distribution de plus-values
- 0,19 % Distribution de report à nouveau
- 0,02 % Fiscalité Europe
- 0,19 % Fiscalité plus-values immobilière France

[1] 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 1er janvier de l'année N.

| Taux de distribution | |
|---|---|
| **Taux de distribution 2025 (A)** | **4,44 %** |

| Distribution (en euros par part) | |
|---|---|
| **Distribution de l'exercice 2025[3] (B)** | **22,44 €** |
| dont distribution de résultat | 21,45 € |
| dont distribution de plus-values | - |
| dont distribution de report à nouveau | 0,99 € |
| **Fiscalité payée par le fonds (C)** | **1,11 €** |
| Fiscalité Europe | 0,11 € |
| Fiscalité plus-values immobilières France | 1,00 € |
| **Distribution brute (D)=(B)+(C)** | **23,55 €** |

| Valeur de réalisation (en euros par part) | |
|---|---|
| Valeur de réalisation 2024 | 489,73 € |
| Valeur de réalisation 2025 | 464,91 € |
| **Variation valeur de réalisation (E)** | **-5,07 %** |

| Performance globale annuelle | |
|---|---|
| Prix de souscription au 1er janvier 2025 (F) | 530,00 € |
| Prix de souscription au 1er janvier 2026 (G) | 530,00 € |
| **Performance globale annuelle ((D+(G-F))/F** | **4,44 %** |

| Rendement global immobilier | |
|---|---|
| **Rendement global immobilier[4] (A)+(E)** | **-0,63 %** |

[3] Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
[4] Correpond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1). **Cet indicateur mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète pas directement la performance effectivement perçue par l'investisseur en cas de rachat.**

### Performance globale annuelle[2]

**4,44 %**

[2] La performance globale annuelle correspond à la somme de la distribution brute de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1 divisée par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

### Taux de rentabilité interne (TRI)

| 5 ans | 10 ans | 15 ans |
|---|---|---|
| **-0,38 %** | **2,07 %** | **3,15 %** |

## 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 | 1 435 505 256,44 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (291 519 186,00) |
| **Valeur comptable** | **1 143 986 070,44** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **487,61** |

### VALEUR DE RÉALISATION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières | 1 380 366 160,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (289 640 323,75) |
| **Valeur de réalisation** | **1 090 725 836,25** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **464,91** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 1 090 725 836,25 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 143 102 514,03 |
| Commission de souscription | 82 255 223,35 |
| **Valeur de reconstitution[1]** | **1 316 083 573,64** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **560,96** |

[1] Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

### VALEUR IFI

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

| Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2026 (euros) | |
|---|---|
| **Pour les résidents français** | **Pour les non-résidents français (ou assimilés)** |
| 427,00 | 427,00 |

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2026.



# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
## ZOOM SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

**NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT**
136

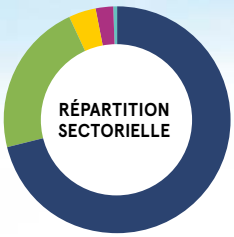
**NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI**
103

**SURFACE EN EXPLOITATION**
448 080 m²

**STOCK DE LOCAUX VACANTS**
74 991 m²

[1] Détenus au 31/12/2025.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2025



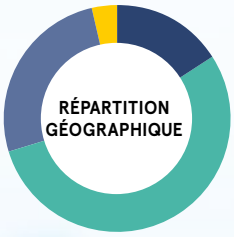

**Bureaux**
71,28 %

**Commerces**
21,79 %

**Logistique et locaux d'activité**
4,14 %

**Hôtels, tourisme et loisirs**
2,33 %

**Santé et éducation**
0,46 %




**Paris**
15,96 %

**Île-de-France**
54,39 %

**Régions**
26,31 %

**Allemagne**
3,34 %

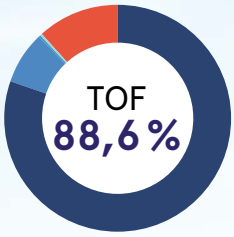
### TAUX D'OCCUPATION

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




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

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2025




TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
80,3 %

Locaux occupés sous franchise
7,6 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,4 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,3 %

Locaux vacants en recherche de locataire
11,4 %

## CONCENTRATION LOCATIVE

879
baux

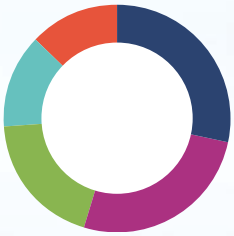
**100 %**
des loyers

Top 20
des locataires

**30 %**
des loyers

5
principaux locataires

**12,9 %**
des loyers



CAMPUS CROIX ROUGE
3,7 %

SAS C.S.F.
3,4 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
2,5 %

CASTORAMA FRANCE
1,7 %

HUTCHINSON
1,6 %

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
**5,2 ans**

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

| Actifs immobiliers | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---|---|
| Ipso Facto - MONTROUGE (92) | 7,8 |
| Center Parcs Park Allgäu - ALLEMAGNE | 11,3 |
| Tour Part Dieu – LYON (69) | 5,9 |
| Green Square – BAGNEUX (92) | 7,1 |
| Le Cinco – SÈVRES (92) | 5,5 |

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

**L'ACQUISITION DE L'EXERCICE 2025**

En 2025, Sélectinvest 1 a réalisé 1 investissement pour un montant immobilier de

**6,2 M€ HT AEM[1]**



## INVESTISSEMENT VIA SCI/OPCI EN FRANCE

Sélectinvest 1 a investi dans le fonds LF Immo Tourisme avec une participation à hauteur de 6,2 M€ au dernier trimestre 2025.
Le fonds LF Immo Tourisme lancé en 2019 cible des hôtels 3 et 4 étoiles, des résidences de tourisme, des villages vacances et des campings 4 et 5 étoiles.

Le portefeuille est en cours de constitution avec 6 actifs acquis dont 5 livrés.

1. Center Parcs, Pindères et Beauziac (47)
2. Résidence tourisme 5* à Deauville (14)
3. Résidence tourisme 5* à Méribel (73)
4. Résidence de tourisme 4* à Saint-Raphaël (83)
5. Résidence tourisme 4* à Serre-Chevalier (05)

Et 1 actif dont la livraison est prévue au 1er semestre 2026

6. Hôtel 4* à Marseille (13)

La valeur liquidative de l'OPCI LF Immo Tourisme au 31/12/2025 est de 909,77 €/part pour un actif net de 80 929 764,26 €

Apport en capital de votre SCPI : **6 150 000 €**
Au 31/12/2025, Sélectinvest 1 détient **6,85 %** de l'OPCI LF Immo Tourisme.

## LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2025

En 2025, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 17 actifs pour un montant total de 61,4 M€.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI[1] (%) | Surface utile (m²) QP SCPI[1] | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle (euros)[2] | Valeur d'expertise (euros)[2] | Prix de cession brut (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/03/25 | Centre Commercial « Oh Villages ! » Boulevard Pablo Picasso 60110 MÉRU | COM | 100 | 2 427 | 73 | 30/08/78 | 1 505 907 | 2 860 000 | 3 140 000 |
| 25/03/25 | Leroy Merlin Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR | COM | 100 | 1 549 | - | 29/03/84 | 701 265 | 2 100 000 | 2 280 000 |
| 24/04/25 | 37 rue Bergère 75009 PARIS | BUR | 100 | 1 611 | - | 26/08/96 | 5 579 776 | 17 410 000 | 17 100 000 |
| 29/07/25 | 19 rue de Presbourg 75016 PARIS | COM | 100 | 382 | 162 | 24/07/90 | 3 469 718 | 3 990 000 | 4 630 000 |
| 16/09/25 | 89 rue de la Pompe 75016 PARIS | COM | 100 | 44 | 44 | 30/08/90 | 470 000 | 465 000 | 540 000 |
| 25/09/25 | 85 bis avenue de Wagram - 6e étage 75017 PARIS | BUR | 100 | 143 | - | 23/06/82 | 609 456 | 1 680 000 | 1 655 000 |
| 25/09/25 | 41 rue de Liège - 1er étage 75008 PARIS | BUR | 100 | 206 | - | 29/12/87 | 1 100 784 | 2 180 000 | 2 148 000 |
| 25/09/25 | 205 boulevard Saint-Germain - 2e étage 75007 PARIS | BUR | 100 | 312 | - | 29/03/88 | 2 166 212 | 4 446 000 | 4 381 000 |
| 25/09/25 | 20 rue Saint-Didier - 1er étage 75016 PARIS | BUR | 100 | 153 | 153 | 26/12/90 | 1 000 000 | 1 530 000 | 1 507 000 |

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1er semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2e semestre.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI[1] (%) | Surface utile (m²) QP SCPI[1] | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle (euros)[2] | Valeur d'expertise (euros)[2] | Prix de cession brut (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/09/25 | 3 rue André Colin<br>29200 BREST | COM | 100 | 2 077 | - | 26/03/87 | 1 457 216 | 4 350 000 | 4 400 000 |
| 12/12/25 | SCI LF OFFENBACH<br>Elise<br>Elisabethstrasse 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | BUR | 13 | 1 236 | 8 | 03/12/16 | 3 475 679 | 5 181 579 | 5 068 830 |
| 17/12/25 | LF MULTI BBQ<br>Buffalo Grill<br>Rue Chanzy - 59260 LEZENNES | COM | 11 | 70 | - | 18/02/15 | 194 284 | 226 662 | 196 954 |
| 17/12/25 | LF MULTI BBQ<br>Buffalo Grill<br>446 rue des Marettes - La Glacerie<br>50470 CHERBOURG-EN-COTENTIN | COM | 11 | 78 | - | 18/02/15 | 144 055 | 242 066 | 256 150 |
| 17/12/25 | LF MULTI BBQ<br>Buffalo Grill<br>Zone Commerciale de la Lézarde<br>76290 MONTIVILLIERS | COM | 11 | 60 | - | 30/05/17 | 232 214 | 270 674 | 224 461 |
| 18/12/25 | 4 avenue Hoche<br>75008 PARIS | BUR | 100 | 428 | 428 | 28/12/88 | 3 600 000 | 5 300 000 | 5 700 000 |
| 19/12/25 | 80 avenue Maurice Berteaux<br>78500 SARTROUVILLE | COM | 100 | 3 486 | - | 23/06/86 | 2 210 511 | 6 580 000 | 6 813 000 |
| 23/12/25 | Tour Eve<br>1 place du Sud - 92800 PUTEAUX | BUR | 100 | 1 637 | 1 637 | 21/02/07 | 8 862 163 | 2 115 000 | 1 400 000 |
| **Total général** | | | | **15 898** | **2 505** | | **36 779 240** | **60 926 981** | **61 440 395** |

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Valeurs : dernières connues au 31/12/2024 pour 1er semestre puis au 30/06/2025 à compter du 2e semestre.

## GESTION LOCATIVE

### RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2025

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble concerné (m²) | Surface concernée QP[1] (m²) *(%)* | Date effet | Locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct** | | | | | | | |
| Location | Compans Caffarelli - Bât. B<br>5 esplanade Compans Caffarelli<br>31000 TOULOUSE | BUR | 4 852 | 3 655 | 3 655<br>*100 %* | 08/2025<br>11/2025 | 652 m² ALTISERVICE : bail 3/6/9 ans<br>3 003 m² DIR INTERREGIONALE SCES PENITENTIAIRES : bail civil 9 ans |
| Maintien réduit | Plaza Part Dieu<br>205-207 rue Paul Bert - 69003 LYON | BUR | 5 720 | 2 776 | 2 776<br>*100 %* | 05/2025 | ETABLISSEMENT PUBLIC SNCF :<br>nouveau bail réduit (-1 328 m²) 3/6/9 ans |
| Location | Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 3 243 | 1 297<br>*40 %* | 06/2025 | 1 061 m² DEVIALET : bail 6/9/10 ans<br>235 m² GCC : bail dérogatoire 27 mois |
| Location<br>Réduction<br>Maintien | Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 4 685 | 1 171<br>*25 %* | 01/2025<br>07/2025<br>08/2025<br><br>12/2025 | 634 m² ONEFIELD : nouveau bail réduit 4/6/9 ans<br>167 m²GIREV : bail 3/6/9 ans<br>57 m² IDIADA AUTOMOTIVE TECHNOLOGY : bail 3/6/9 ans<br>157 m² HIPTOWN : bail dérogatoire 12/36 mois<br>156 m² INDIVIOR FRANCE :<br>report de congé de 12/2025 à 05/2026 |
| Location | Green Square<br>80-84 rue des Meuniers<br>92220 BAGNEUX | BUR | 10 563 | 1 603 | 1 603<br>*100 %* | 06/2025 | 1 192 m² 3DS GROUPE : bail 7/9 ans<br>411 m² XD PRODUCTIONS : bail 6/9 ans |
| Location | Madera<br>67 avenue J.F. Kennedy<br>33700 MÉRIGNAC | BUR | 5 712 | 1 001 | 1 001<br>*100 %* | 04/2025<br>06/2025 | 632 m² DELTA PRONATURA FRANCE : bail 6/9 ans<br>1 001 m² STERIS : bail 6/9 ans |
| Renouvellement | 24 à 30 avenue du Petit Parc<br>94300 VINCENNES | BUR | 10 240 | 727 | 727<br>*100 %* | 10/2025 | CRÉDIT LYONNAIS (2 baux 430 m² et 297 m²) :<br>avenant de renouvellement 3/6/9 ans |

[1] Quote-part de la SCPI.

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
## PATRIMOINE IMMOBILIER

| Nature | Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble concerné (m²) | Surface concernée QP[1] (m²) *(%)* | Date effet | Locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct (suite)** | | | | | | | |
| Location Extension | 2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS | BUR | 2 955 | 380 | 380 *100 %* | 10/2025 | GALADRIM : avenant d'extension 6/9 ans portant la surface louée à 1 437 m² |
| Renouvellement | 240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET | BUR | 1 908 | 919 | 919 *100%* | 07/2025 | LVM INTERNATIONAL : avenant de renouvellement 6/9/10 ans |
| Renouvellement Maintien | Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE | BUR | 5 224 | 1 167 | 1 167 *100%* | 04/2025<br>06/2025 | 695 m² ERILIA : avenant de renouvellement 3/6/9 ans<br>473 m² BOUYGUES IMMOBILIER : nouveau bail 3/6/9 ans |
| Maintien | Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | BUR | 23 474 | 1 812 | 634 *35 %* | 01/2025<br>12/2025 | 241 m² SERENEST ENTREPRISE : nouveau bail 9 ans<br>393 m² NM MEDICAL : renégociation du loyer avec prolongation du bail => 12/2030 |
| Renouvellement | Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 1 933 | 580 *30 %* | 01/2025 | SEDGWICK FRANCE : bail 6/9/10 ans |
| Renouvellement | Le Clos d'Argenson 144-148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS | BUR | 344 | 344 | 344 *100 %* | 07/2025 | DURAVIT : avenant de renouvellement 3/9 ans |
| Maintien réduit | Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 14 863 | 3 909 | 313 *8 %* | 04/2025 | 313 m² SATEC : nouveau bail 9 ans sur surface réduite de 81 m² |
| Location | Compans Cafarelli - Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE | BUR | 4 891 | 566 | 566 *100%* | 04/2025<br>05/2025 | 286 m² NOVASPACE TECHNOLOGY : bail 3/6/9 ans<br>280 m² CFDP ASSURANCES : bail 6/9 ans |
| Location | Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON | BUR | 12 418 | 557 | 557 *100 %* | 03/2025 | TEAMSQUARE : bail 3/6/9 ans |
| Location | 3 rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE | BUR | 11 434 | 583 | 583 *100 %* | 02/2025 | DESTOCKPRO : bail 3/6/9 ans |
| Maintien | 65 rue Martre 92110 CLICHY | BUR | 252 | 252 | 252 *100 %* | 10/2025 | VILLE DE CLICHY : nouveau bail 3/6/9/10 ans |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | | |
| Location | Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON | BUR | 15 400 | 16 688 | 3 338 *20 %* | 01/2025 | GROUPE INTERMARCHÉ : bail 9 ans |
| Renouvellement | Axialys 1 et 2 274-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 10 817 | 2 163 *20 %* | 07/2025 | GROUPE RANDSTAD FRANCE : avenant de renouvellement 6/9/10 ans |
| Renouvellement Réduction | Panside (Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 10 033 | 7 905 | 870 *11 %* | 01/2025 | SODEXO : nouveau bail 9 ans sur le Panorama Seine |
| Réduction Location | Le Cityscope 3 rue Franklin 93100 MONTREUIL | BUR | 41 122 | 10 375 | 623 *6 %* | 01/2025<br>03/2025<br>12/2025 | 334 m² SOPRA STERIA : nouveau bail 6/9 ans (réduit)<br>23 m² OPH EST ENSEMBLE HABITAT : bail 3/6/9 ans<br>87 m² GIP HABITAT ET INTERVENTIONS SOCIALES : nouveau bail 6/9 ans (réduit)<br>178 m² CAISSE CENTRALE ACTIVITE SOCIALE : bail 4/6/9/10 ans |
| Renouvellement | Areine 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 10 358 | 2 147 | 236 *11 %* | 01/2025 | LA MAISON BLEUE : bail 6/9/10 ans. Une sortie partielle est prévue au bail pour 01/2026 (-72 m²) |
| Location | Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART | ARCH | 30 297 | 4 529 | 589 *13 %* | 11/2025 | UNIVERSITÄT STUTTGART : bail 5 ans sur local d'archives |

[1] Quote-part de la SCPI.

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2025

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 Vermont<br>28 boulevard de Pesaro<br>92000 NANTERRE | BUR | 19 148 | 19 148 | 9 574<br>*50 %* | 09/2025 | VEOLIA ENVIRONNEMENT : congé. Bail signé avec la DDFIP sur 3 607 m² effet 07/2026 |
| Step Up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN | BUR | 14 262 | 14 234 | 4 982<br>*35 %* | 10/2025 | BNP PARIBAS : congé |
| Plaza Part Dieu<br>205-207 rue Paul Bert<br>69003 LYON | BUR | 5 720 | 4 103 | 4 103<br>*100 %* | 05/2025 | SNCF : résiliation amiable pour maintien sur 2 776 m² |
| Compans Caffarelli - Bât. B<br>5 esplanade Compans Caffarelli<br>31000 TOULOUSE | BUR | 4 852 | 4 852 | 4 852<br>*100 %* | 04/2025 | DREETS : congé |
| Akoya 1<br>48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 4 742 | 4 742 | 948<br>*20 %* | 06/2025 | LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : congé |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 804 | 201<br>*25 %* | 02/2025<br>11/2025 | ALTEN : congé 2 baux |
| 3 rue des Hirondelles<br>91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | BUR | 1 052 | 1 052 | 1 052<br>*100 %* | 11/2025 | BN91- BEBE9 : liquidation |
| Carnot Plaza<br>14-16 avenue Carnot<br>91300 MASSY | BUR | 7 621 | 1 641 | 820<br>*50 %* | 09/2025<br>08/2025 | 657 m² NUVIA : congé<br>163 m² DBCI INGENIERIE : expulsion |
| Parc Gustave Eiffel<br>4 avenue de Gutenberg<br>77600 BUSSY-SAINT-GEORGES | BUR | 12 649 | 2 471 | 2 471<br>*100 %* | 10/2025 | EIFFAGE ENERGIE TELECOM IDF-NOE : congé |
| Green Square<br>80-84 rue des Meuniers<br>92220 BAGNEUX | BUR | 10 563 | 763 | 763<br>*100 %* | 07/2025 | INOREVIA : liquidation |
| Cat Sud<br>62-64 cours Albert Thomas<br>69008 LYON | BUR | 3 717 | 530 | 530<br>*100 %* | 12/2025 | GROUPE RANDSTAD FRANCE : congé |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Le Prisme<br>125 avenue de Paris<br>92320 CHÂTILLON | BUR | 10 358 | 15 401 | 2 310<br>*15 %* | 12/2025 | ORANO : résiliation amiable pour signature d'un nouveau bail au 01/01/2026 à surface identique. |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi<br>69003 LYON | BUR | 11 433 | 1 133 | 283<br>*25 %* | 10/2025 | ETABLISSEMENT DE L'ARS : réduction partielle. Maintien sur 1 882 m² (QP) |
| Ampère e+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 14 219 | 1 516 | 276<br>*18,2 %* | 12/2025 | SOGEPROM : réduction de surface. Maintien sur 581 m² (QP). |
| Panside (Panorama Seine)<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 10 033 | 2 128 | 234<br>*11 %* | 06/2025 | SODEXO : résiliation amiable du bâtiment Dockside. Promesse de vente signée en 12/2025. Vente prévue en 2026. |

[1] Quote-part détenue par la SCPI.

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

## VACANTS

Au 31 décembre 2025, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 74 991 m² (56 278 m² fin 2024) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| Paris | 3 422 m² | 4,6 % |
| Île-de-France | 56 140 m² | 74,9 % |
| Régions | 11 771 m² | 15,7 % |
| Europe | 3 658 m² | 4,9 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2025 un loyer potentiel de 13,1 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2025 concernent les locaux sis à :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble vacante (m²) | Surface vacante QP[1] (m²) (%) | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct** | | | | | |
| Le Vermont<br>28 bd de Pesaro<br>92000 NANTERRE | BUR | 19 148 | 19 148 | 9 574<br>*50 %* | Bail signé avec la DDFIP pour 3 607 m² effet 07/2026. |
| 24 à 30 avenue du Petit Parc<br>94300 VINCENNES | BUR | 10 240 | 5 208 | *5 208*<br>*100 %* | Permis de construire purgé.<br>Lancement de la pré commercialisation du bâtiment C |
| 150 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | BUR | 3 821 | 3 821 | 3 821<br>*100 %* | Arbitrage en cours. |
| Step Up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN | BUR | 14 262 | 13 933 | 4 877<br>*35 %* | A la suite du départ de BNP PARIBAS au 31/10/2025.<br>Commercialisation en cours, quelques visites mais pas d'intérêts. |
| We<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | BUR | 30 260 | 30 260 | 6 052<br>*20 %* | Secteur très concurrentiel. Quelques visites et offres locatives. |
| Madera<br>67 avenue J.F. Kennedy<br>33700 MÉRIGNAC | BUR | 5 712 | 3 741 | 3 741<br>*100 %* | Négociation avancée sur 500 m² effet prévu 05/2026. |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | BUR | 17 075 | 8 754 | 2 188<br>*25 %* | Commercialisation en cours, des visites mais le secteur souffre de la concurrence avec Boulogne. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 8 429 | 2 529<br>*30 %* | Travaux de rénovation terminés. Quelques visites.<br>Secteur très concurrentiel. |
| Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 4 299 | 1 204<br>*28 %* | La commercialisation se poursuit. Un contact en cours. |
| Nieuport<br>13 avenue Morane Saulnier<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | BUR | 4 249 | 3 107 | 3 107<br>*100 %* | Marché de Vélizy atone. Très peu de visites. |
| Tour Montparnasse - 49e étage<br>33 avenue du Maine<br>75015 PARIS | BUR | 1 828 | 1 563 | 1 563<br>*100 %* | Fermeture administrative de la tour le 31/03/2026.<br>Le projet de restructuration suit son cours. |
| Plaza Part Dieu<br>205-207 rue Paul Bert<br>69003 LYON | BUR | 5 720 | 1 328 | 1 328<br>*100 %* | Commercialisation en cours. |
| Green Square<br>80-84 rue des Meuniers<br>92220 BAGNEUX | ACT | 10 563 | 1 525 | 1 525<br>*100 %* | Commercialisation en cours. Pas d'intérêt à ce stade. |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | BUR | 2 700 | 1 587 | 1 587<br>*100 %* | Secteur atone. Pas de demande. Arbitrage favorisé. |
| Parc Gustave Eiffel<br>4 avenue de Gutenberg<br>77600 BUSSY-SAINT-GEORGES | ACT | 12 649 | 2 471 | 2 471<br>*100 %* | Commercialisation en cours. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | |
| Akoya 1<br>48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 4 742 | 4 742 | 948<br>*20 %* | Vacant depuis 07/2025 après départ des NOUVEAUX CONSTRUCTEURS. Bail signé sur la totalité par AUBAY avec effet 11/2026, après travaux bailleur. |
| L'Open<br>27 rue Camille Desmoulins<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 9 381 | 9 381 | 938<br>*10 %* | Les travaux de rénovation nécessaires à la relocation sont en cours et seront livrés fin du 1er Trimestre 2026 (hall, plateau témoin, plateau serviciel, plateau en plug & play) |

[1] Quote-part de la SCPI.

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble vacante (m²) | Surface vacante QP[1] (m²) (%) | Commentaires |
|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs détenus au travers de SCI (suite)** | | | | | |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'Île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 7 468 | 7 242 | 797<br>*11 %* | Plusieurs contacts en cours sur des segments de surfaces variés. |
| Ampère e+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 14 219 | 2 193 | *399*<br>*18,2 %* | Bail signé pour 139 m² (QP) avec INTERNATIONAL COOKWARE, effet 04/2026 |
| The Laim<br>Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | BUR | 14 506 | 3 276 | 426<br>*13 %* | Quelques visites dans marché difficile. Certification BREEAM en cours. |
| **Dont actifs en restructuration** | | | | | |
| Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | BUR | 30 297 | 24 396 | 3 171<br>*13 %* | Actif en cours de repositionnement. |

[1] Quote-part de la SCPI.

## CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2026 au 30/06/2026) portent sur 11 215 m², soit 2,50 % de la surface en exploitation (448 080 m²).

Les plus significatives concernent :

| Adresse | Type | Surface de l'immeuble (m²) | Surface de l'immeuble résiliée (m²) | Surface libérée QP[1] (m²) (%) | Date d'effet | Locataires |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dont actifs en direct** | | | | | | |
| Front Office<br>12 à 16 Rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | BUR | 23 474 | 4 474 | 1 566<br>*35 %* | 04/2026<br>06/2026 | 325 m² SANTERNE IDF : congé<br>672 m² WESTCON GROUP EUROPEAN OPERATIONS LIMITED : congé<br>569 m² TELEPERFORMANCE France : congé |
| Dôme<br>86-88 rue du Dôme<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 5 404 | 1 087 | 1 087<br>*100 %* | 06/2026 | 590 m² FINANCIÈRE DU DÔME : congé<br>497 m² HANSHOW France : congé |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 7 573 | 7 570 | 1 514<br>*20 %* | 06/2026 | HIPTOWN fin du bail dérogatoire au 30/06/2026.<br>Prorogation au 30/06/2027 en cours. |
| Axialys 1 et 2<br>274-276 avenue du Président Wilson<br>93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 13 505 | 2 701<br>*20 %* | 04/2026 | DIRCOFI : congé |
| Le Smart'Up<br>117-133 avenue de la République<br>92320 CHÂTILLON | BUR | 23 215 | 6 528 | 1 306<br>*20 %* | 03/2026 | COMPASS : congé |
| Le Shift<br>25-45 rue du Colonel Pierre Avia<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | BUR | 47 213 | 4 784 | 223<br>*5 %* | 02/2026 | NESTLE FRANCE : congé partiel 7e étage |

[1] Quote-part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 985 561,94 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 3 661 021,73 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 2 675 459,79 euros.

Au 31 décembre 2025, la provision pour créances douteuses s'établit à 11 908 353,53 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Attac (186 avenue Jean-Jaurès à Montfermeil 93370) par lequel par jugement du 17 septembre 2024 le juge des loyers commerciaux a fixé le loyer du bail renouvelé à la somme de 720 000 euros annuel à compter du 01/07/16. La SCPI ayant remboursé les loyers trop perçus en exécution dudit jugement, une reprise de provision a pu être effectuée en 2025 pour 1 243 448 euros.

## TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

| 2025 | En euros |
|---|---|
| Travaux réalisés | 13 965 765,47 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 1 878 862,25 |

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 21-23 rue de la Vanne | MONTROUGE | Fournitures et pose de bandes et Installation de LED | 220 369,40 |
| 129 rue Servient | LYON | Création nouvel équipement | 128 081,60 |
| 12 à 16 rue Sarah Bernhardt | ASNIÈRES-SUR-SEINE | Installation antenne intérieure et infrastructure réseau | 68 037,31 |
| 67 avenue J.F. Kennedy | MÉRIGNAC | Implantation d'une clôture | 65 858,81 |
| 107-109 boulevard Vivier Merle | LYON | Création d'une salle de réunion aménagée avec meubles et équipements audio au RDC | 43 838,21 |

## TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 61 avenue Jules Quentin | NANTERRE | Gros entretien | 451 571,51 |
| 7 rue Pierre Dreyfus | CLICHY | Rénovation intérieure tous corps d'état avec remplacement de la façade | 270 395,61 |
| 67 avenue J.F. Kennedy | MÉRIGNAC | Parties communes immeuble | 210 981,39 |
| 129 rue Servient | LYON | Alimentation compteur | 16 205,42 |
| 7 avenue de la Cristallerie | SÈVRES | Restructuration parties privatives | 5 594,19 |

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 80-84 rue des Meuniers | BAGNEUX | Travaux de Division Bâtiment E Green Square | 1 500 782,58 |
| 129 rue Servient | LYON | Remplacement du revêtement de sol et des faux plafonds | 968 207,62 |
| 86-88 rue du Dôme | BOULOGNE-BILLANCOURT | Remise en état du faux plafond et éclairage du palier d'ascenseur | 661 236,41 |
| 2 à 8 boulevard de la Libération | SAINT-DENIS | Rénovation des sanitaires | 646 871,50 |
| 4 place du 8 mai 1945 | LEVALLOIS-PERRET | Espaces Coworking et salles ployvalentes /locaux vélos/création de douches | 310 137,28 |

## TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 14-16 rue Ballu | PARIS | Gros entretien | 441 753,23 |
| 33 avenue du Maine | PARIS | Gros entretien | 180 126,10 |
| 129 rue Servient | LYON | Gros entretien | 130 510,77 |
| 28 boulevard de Pesaro | NANTERRE | Gros entretien | 44 335,17 |

## TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 67 avenue J.F. Kennedy | MÉRIGNAC | Augmentation de la DET (Direction de l'Exécution des Travaux) pour prolongation du gardiennage | 179 857,20 |
| 150 rue Victor Hugo | LEVALLOIS-PERRET | Etude de faisabilité pour transformation de l'immeuble en ERP école ou établissement de santé 2e catégorie Type R | 81 300,00 |
| 468 route de Toulouse | BÈGLES | Travaux de réfection des marquarges et signalisation du parking | 51 346,22 |
| 129 rue Servient | LYON | Traitement amiante | 32 048,60 |
| 42/44 rue Général de Larminat | BORDEAUX | Remise en conformité des 2 groupes Pompe à Chaleur | 24 527,10 |

## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

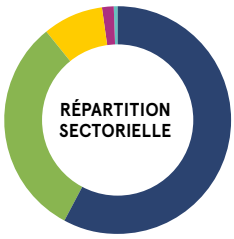
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2025 à 1 529 754 094 euros dont 1 159 296 641 euros d'actifs détenus en direct et 370 457 453 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 3,4 % par rapport à l'exercice précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025 :

Au 31 décembre 2025, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 448 080 m².

**Répartition par nature de locaux**




**Bureaux** 57,82 %
**Commerces** 31,44 %
**Logistique et locaux d'activités** 8,64 %
**Hôtels, tourisme et loisirs** 1,69 %
**Santé et éducation** 0,41 %

**Répartition géographique**




**Paris** 6,86 %
**Île-de-France** 54,25 %
**Régions** 35,51 %
**Allemagne** 3,38 %

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2025[1]

| | Bureaux | Commerces | Hôtels, tourisme et loisirs | Logistique et locaux d'activités | Santé et éducation | Total en € | Total en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 177 083 696,64 | 57 554 794,00 | 9 560 000,00 | | | 244 198 490,64 | 15,96 % |
| Île-de-France | 654 238 908,04 | 107 440 169,76 | | 63 345 000,00 | 7 035 000,00 | 832 059 077,80 | 54,39 % |
| Régions | 225 967 973,04 | 168 364 168,79 | 8 111 802,85 | | | 402 443 944,68 | 26,31 % |
| Allemagne | 33 032 580,55 | | 18 020 000,00 | | | 51 052 580,55 | 3,34 % |
| **Total en €** | **1 090 323 158,27** | **333 359 132,55** | **35 691 802,85** | **63 345 000,00** | **7 035 000,00** | **1 529 754 093,67** | |
| **Total en %** | **71,28 %** | **21,79 %** | **2,33 %** | **4,14 %** | **0,46 %** | | **100,00 %** |
| **Total 2024 en €** | **1 187 025 871,89** | **350 369 104,14** | **27 492 000,00** | **63 260 000,00** | **8 526 000,00** | **1 636 672 976,03** | |
| **Total 2024 en %** | **72,52 %** | **21,41 %** | **1,68 %** | **3,87 %** | **0,52 %** | | **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 DÉTENU 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) | 50 129,42 | 20 772,57 | 5 607,34 | 76 509,33 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 340 506 842,26 | 38 738 640,94 | 25 465 274,34 | 404 710 757,54 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 260 041 811,27 | 84 283 838,55 | 26 131 803,00 | 370 457 452,82 |

# 2/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2025

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

### DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2025 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 % | 486,40 |
| Dettes et engagements | 25,10 % | 406,88 |
| - dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,6 ans) | 17,75 % | 287,82 |
| - dont emprunts court terme | 7,31 % | 118,54 |
| - dont opérations immobilières en VEFA | 0,03 % | 0,52 |

### 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

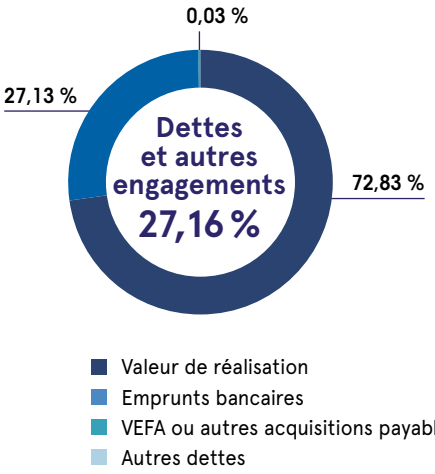
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 133 % de la valeur des actifs.

[1] 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 2025

### DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2025 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI augmenté des dettes et autres engagements payables à terme.




### 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 | (243 930 479,56) | (162 432 462,06) | (406 362 941,62) |

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu au cours de l'exercice est le suivant :

### MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI SÉLECTINVEST 1

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI intervenue au 31 décembre 2024, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI Selectinvest 1. En conséquence, depuis le 1er janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Selectinvest 1 a diminué de 17,18 % et s'établit à 530 euros.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que l'événement important survenu au cours de l'exercice est le suivant :

### MODIFICATION DE LA DOTATION, DES LIMITES ET CRITÈRES D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU FONDS DE REMBOURSEMENT DE LA SCPI SÉLECTINVEST 1

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 janvier 2025 et afin de réduire le volume de parts et d'associés en attente de retrait, les associés ont décidé :

- d'autoriser la société de gestion à doter le fonds de remboursement dans la limite, au cours d'un exercice, d'un montant ne pouvant excéder 15 % (contre 10 % jusqu'à présent) de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'exercice précédent et,
- de modifier les limites et critères d'utilisation et de fonctionnement du fonds de remboursement prévus dans la note d'information de la SCPI et d'autoriser la société de gestion à plafonner les demandes de retraits sur le fonds de remboursement en fonction du nombre de parts en attente de retrait.

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le changement substantiel survenu après la clôture de l'exercice est le suivant :

### SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

La société de gestion a suspendu la variabilité du capital de la SCPI Selectinvest 1 à compter du 1er juin 2026.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

### SUSPENSION DU MARCHÉ DES PARTS

La société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI Selectinvest 1 à compter du 13 février 2026.

### MODIFICATION DE LA FACULTÉ DE SUSPENSION ET DE RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL – MODIFICATION DU TAUX DE LA COMMISSION DE CESSION RÉSULTANT DES SOUSCRIPTIONS RÉALISÉES PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE ET FIXATION DES FRAIS ADMINISTRATIFS

Lors de l'assemblée générale extraordinaire en date du 29 avril 2026, les associés ont décidé de modifier :

- la faculté de suspension et de rétablissement de la variabilité du capital de la SCPI Selectinvest 1
- le taux de la commission de cession résultant des souscriptions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente et fixation des frais administratifs

### CONTEXTE GÉOPOLITIQUE

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

# 3/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

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

## ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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 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'INTERÊTS 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 porteur 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 s'est élevé à :

| Effectif | Base brute Sécurité Sociale | Fixe | % fixe |
|---|---|---|---|
| 220 | 15 586 999,80 | 14 097 594,81 | 90,44 % |

| Variable | Nombre bénéficiaire variable | % variable |
|---|---|---|
| 1 489 404,99 | 83 | 9,56 % |

| Total rémunération Cadres dirigeant | Total rémunération Preneurs de risques |
|---|---|
| 1 140 302,82 | 3 453 947,49 |

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 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-fr/politique-de-cookies.html https://www.la-francaise.com/fr-fr/politique-de-confidentialite.html

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://cdnwmsi.e-i.com/SITW/wm/global/1.0.0/la-française/assets/content/download/Politique_de_remuneration_Groupe_La_Francaise___2025_01_07.pdf

# 4/ POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

La Française REM place les critères E, S et G au cœur des politiques d'investissement et de gestion de ses actifs immobiliers, afin de répondre aux besoins de ses locataires, aux attentes de ses investisseurs et d'anticiper les réglementations nationales et européennes.

## Bilan 2025

Sur le périmètre des SCPI de La Française REM[1], après trois baisses consécutives entre 2022 et 2024, les émissions de $CO_2$ reculent une nouvelle fois de 9 % en 2025 pour s'établir en moyenne à 13,3 $kgCO_2/m^2/an$.

| ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2022 | | ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2023 | | ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2024 | | ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ | -20,0 % | 16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ | -8,0 % | 14,6 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ | -9,0 % | 13,3 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ |

**La hausse continue des tarifs énergétiques pèse directement sur les charges d'exploitation de nos locataires et donc sur la rentabilité de vos SCPI. Chaque action menée pour réduire les consommations d'énergie défend la valeur des actifs immobiliers et anticipe les exigences réglementaires françaises et européennes.**

## Solutions innovantes

### Collecte et fiabilisation des données

Depuis 5 ans, la société de gestion collecte et fiabilise les consommations d'énergie réelles afin de pouvoir suivre l'impact concret de ses actions sur la performance énergétique. En 2025, un effort particulier a été mené pour accélérer la collecte à l'international, une démarche encore peu répandue hors France.

Grâce aux efforts combinés des Asset Managers, Property Managers, du département ISR et de notre partenaire Deepki, 71 % des consommations d'énergie ont été collectées et fiabilisés sur les actifs.

### Optimisation des systèmes CVC[2] en temps réel

Notre partenaire IQ Spot agit en temps réel sur les paramètres de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation). Les économies réalisées couvrent les coûts de la prestation. Ce dispositif est déployé sur 49 immeubles fin 2025.

### Intelligence artificielle prédictive

En 2025, La Française REM a testé une nouvelle solution basée sur l'intelligence artificielle prédictive, développée par Thermosphr. Le système ajuste en continu les paramètres des CVC[2], notamment en fonction des prévisions météorologiques, et optimise la maintenance pour maximiser le confort intérieur des occupants.



## Mobilisation des parties prenantes

La multiplicité des acteurs impliqués dans la gestion d'un actif immobilier freine la diffusion des bonnes pratiques et des solutions innovantes. En 2025, la société de gestion a créé un club ESG pour s'assurer que les bonnes informations parviennent aux bonnes personnes. Au total, plus de 70 mainteneurs et property managers ont assisté à des ateliers de co-construction pour identifier les freins au changement et partager les leviers d'actions efficaces.

Les participants ont découvert la charte d'exploitation durable de La Française REM, outil de référence pensé pour accélérer l'adoption des meilleures pratiques sur l'ensemble du patrimoine géré.

## Biodiversité

**Au-delà des obligations réglementaires croissantes, préserver voire améliorer la biodiversité sur nos actifs contribue à leur qualité d'usage, à leur acceptabilité sociale et à leur résilience face aux risques climatiques.**

### Un document de référence

La Française REM a formalisé sa stratégie biodiversité dans un document de référence. Ce cadre garantit la cohérence des décisions à toutes les échelles (du bâtiment au portefeuille) en priorisant les actions aux phases où les leviers d'impact sont les plus élevés.

### Une approche pragmatique

Les engagements de la société de gestion sont déployés de manière progressive, proportionnée et adaptée aux spécificités de chaque site. Les actions sont définies en fonction des enjeux locaux, des contraintes opérationnelles et des usages, dans une logique d'amélioration continue.

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales.
[2] CVC : Chauffage, Ventilation et Climatisation.

# Des exemples concrets sur les immeubles des patrimoines de vos SCPI



## THE WHOO HOSTEL – BORDEAUX

### S'assurer de la performance théorique

Cet actif de tourisme, combinant résidence étudiante et auberge de jeunesse, présentait lors de sa livraison en 2022, un profil environnemental performant notamment grâce à son raccordement au réseau de chaleur urbain.

Les comités verts permettent le suivi opérationnel et un pilotage fin des actions d'amélioration continue. L'installation photovoltaïque en autoconsommation couvre 13 % des besoins électriques de l'établissement, réduisant structurellement la dépendance au réseau. La GTB[3] assure des réglages optimisés et permet de constater une corrélation avérée entre consommations énergétiques et variations d'occupation. Elles baissent graduellement en mai/juin, période de départ des étudiants, et remontent progressivement en septembre. Le suivi intelligent des consommations d'eau a permis d'identifier une suroccupation des logements étudiants prévus pour une personne et occupés par deux., illustrant la valeur opérationnelle de la donnée en temps réel.

## MEMPHIS – PARIS 13e

### Prévoir la mise aux derniers standards dès l'acquisition

Immeuble mixte emblématique du 13e arrondissement accueillant un magasin Decathlon sur 4 000 m² et 10 000 m² de bureaux, acquis en décembre 2023.

Les audits pré-acquisition avaient identifié plusieurs gisements d'amélioration énergétique sur la partie commerce. Ces travaux ont été intégrés dans le business plan de l'actif et déduit du prix d'acquisition. Un sas d'entrée non climatisé a été créé afin de réduire les déperditions thermiques liées aux flux de clientèle. Le remplacement des éclairages fluorescents par des LED sur l'ensemble des surfaces de vente génère une économie d'environ 10 %. Le renouvellement des terminaux de distribution de climatisation et de ventilation devrait apporter un gain équivalent.

Les premiers retours sont positifs avec une amélioration sensible du confort thermique et lumineux pour les clients comme pour les équipes du magasin.





## COLOMBIA – BOIS-COLOMBES

### Moderniser notre patrimoine existant

Immeuble de bureau de 10 000 m² livré en 2003 et acquis en 2019.

En 2023, et 2024, les consommations énergétiques s'affichaient environ 15 % au-dessus des benchmarks de l'OID[4]. Le locataire exprimant des attentes d'amélioration du confort thermique. Nous coconstruisons un programme de travaux pour agir sur les équipements techniques et optimiser la régulation de l'immeuble.

Le remplacement des groupes froids existants par des pompes à chaleur haute performance, a permis d'arrêter la chaudière à gaz en juin 2025. Au-delà du gain environnemental significatif, les occupants bénéficient d'un système plus fiable et d'un ajustement thermique plus fluide au quotidien, ainsi que d'une réduction des charges d'exploitation. En parallèle, un bureau d'étude environnemental accompagne les mainteneurs dans l'optimisation de la gestion des équipements de régulation.

**L'article 9 SFDR pour la SCPI Sélectinvest 1**

Votre SCPI se déclare « Article 9 » au sens du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). L'annexe SFDR est jointe à la fin de ce rapport et est également intégrée dans la note d'information disponible sur notre site internet à la rubrique produit du site La Française : https://www.la-francaise.com/fr-fr/investisseur/nos-fonds/actifs-non-cotes/immobilier.aspx

Onglet document.

**La politique ESG de La Française REM fait partie intégrante de la démarche RSE Groupe La Française, holding filière de gestion d'actifs de Crédit Mutuel Alliance Fédérale, 1ère banque entreprise à mission.**
**En savoir plus : https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaitre/groupe-la-francaise/un-acteur-engage/**

[3] GTB : Gestion Technique du Bâtiment.
[4] OID : Observatoire de l'Immobilier Durable.

# 5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## ÉVOLUTION DU CAPITAL (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] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2023 | 384 830 496,00 | (5 496 095,00) | 2 515 232 | 21 226 | 309 400,00 | 640,00 |
| 2024 | 371 128 122,00 | (57 317 120,00) | 2 425 674 | 21 202 | 99 120,00 | 640,00 |
| 2025 | 358 955 289,00 | (42 167 330,00) | 2 346 113 | 20 472 | 44 454,38 | 530,00 |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix de souscription au 1er janvier (euros) | 635,00 | 635,00 | 640,00 | 640,00 | 530,00 |
| Distribution versée au titre de l'année N (euros)[1] | 26,04 | 26,16 | 26,28 | 26,28 | 22,44 |
| *- dont distribution de report à nouveau (en %)* | *1,31 %* | *0,99 %* | *7,19 %* | | *4,41 %* |
| *- dont distribution de réserves de plus-values (en %)* | | | | *48,29%* | |
| Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2] | 4,10 % | 4,10 % | | | |
| Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros) | 0,14 | 0,35 | 0,12 | 1,91 | 1,11 |
| Taux de distribution (en %)[3] | 4,12 % | 4,17 % | 4,13 % | 4,40 % | 4,44 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)[4] | 6,26 | 6,00 | 4,13 | 13,77 | 13,22 |

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à :
(i) 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] 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 1er janvier de l'année N.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2025 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier |
|---|---|---|
| Parts nouvelles | - | - |
| Parts retirées avec contrepartie | 1 342 | NS |
| Parts cédées de gré à gré | 97 514 | 4,0 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 20 441 | 0,8 % |
| Parts annulées via le fonds de remboursement | 79 561 | 3,3 % |

| | Nombre | % sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre |
|---|---|---|
| Parts en attente de retrait au 31/12 | 210 438 | 9,0 % |

En 2025, les souscriptions de Sélectinvest 1 totalisent 0,7 million d'euros, dont la totalité a été affectée aux parts en attente de retrait.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement de votre SCPI à hauteur de 40,3 millions d'euros en 2025. Au total, 79 561 parts en attente de retrait ont été traitées, sur la base du prix fixé à 441 €/part jusqu'au 01/09/2025 puis à 427 €/part jusqu'à la fin de l'année, et dans la limite de 200 parts par associé. Malgré la l'activation de cette solution de liquidité, le nombre de demandes de retrait a augmenté en 2025 et le nombre de parts en attente est en sensible augmentation en fin d'année, en raison de l'annulation de plusieurs ordres d'un associé institutionnel à hauteur de 43 millions d'euros. Au 31 décembre 2025, le nombre de parts en attente de retrait s'élève à **210 438 parts**, soit 9,0 % du total des parts de la SCPI. (vs 145 822 au 31 décembre 2024). Dans ce contexte, votre société de gestion étudie l'ensemble des outils réglementaires dont elle dispose afin de trouver une réponse aux enjeux de liquidité.

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

| Année | Nombre de parts échangées | % sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier | Délai moyen d'exécution d'une transaction | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 39 490 | 1,60 % | 1 mois | - | 24 164,64 |
| 2022 | 28 933 | 1,15 % | 2 mois | 12 500 | 19 186,90 |
| 2023 | 7 735 | 0,30 % | 12 mois | 196 173 | 31 030,75 |
| 2024 | 2 478 | NS | 24 mois | 145 822 | 25 319,78 |
| 2025 | 1 342 | NS | NC[1] | 210 438 | - |

[1] Rappel : La société de gestion a décidé la suspension temporaire du marché des parts de la SCPI Sélectinvest 1 à compter du 13 février 2026.

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

| | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 35,27 | 97,08 | 35,26 | 98,94 | 35,94 | 96,62 | 35,50 | 97,57 | 33,14 | 98,65 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,60 | 1,65 | 0,07 | 0,19 | 0,20 | 0,53 | 0,37 | 1,02 | 0,15 | 0,46 |
| Produits divers | 0,46 | 1,27 | 0,31 | 0,87 | 1,06 | 2,86 | 0,51 | 1,41 | 0,30 | 0,89 |
| **Total des revenus** | **36,33** | **100,00** | **35,64** | **100,00** | **37,20** | **100,01** | **36,38** | **100,00** | **33,59** | **100,00** |
| **Charges** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 2,84 | 7,82 | 2,53 | 7,09 | 2,77 | 7,45 | 2,65 | 7,29 | 2,50 | 7,46 |
| Autres frais de gestion[1] | 1,63 | 4,49 | 2,36 | 6,63 | 3,42 | 9,21 | 3,93 | 10,80 | 3,17 | 9,43 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,44 | 1,21 | 0,36 | 1,02 | 0,64 | 1,73 | 0,59 | 1,62 | 0,57 | 1,68 |
| Charges immobilières non récupérées | 3,38 | 9,30 | 3,71 | 10,41 | 4,59 | 12,35 | 5,33 | 14,65 | 3,78 | 11,27 |
| **Sous total – charges externes** | **8,29** | **22,81** | **8,96** | **25,14** | **11,43** | **30,74** | **12,50** | **34,35** | **10,02** | **29,83** |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | 1,17 | 3,22 | 1,06 | 2,98 | 1,29 | 3,46 | 1,40 | 3,85 | 1,68 | 4,99 |
| Provisions | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | 0,32 | 0,87 | (0,03) | (0,09) | (0,02) | (0,06) | (0,15) | (0,41) | (0,16) | (0,46) |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,86 | 2,36 | (0,26) | (0,72) | 0,11 | 0,30 | (0,15) | (0,42) | 0,60 | 1,78 |
| **Sous total – charges internes** | **2,34** | **6,45** | **0,77** | **2,17** | **1,38** | **3,70** | **1,10** | **3,02** | **2,12** | **6,31** |
| **Total des charges** | **10,63** | **29,27** | **9,73** | **27,31** | **12,81** | **34,44** | **13,60** | **37,37** | **12,14** | **36,15** |
| **Résultat** | **25,70** | **70,73** | **25,90** | **72,69** | **24,39** | **65,56** | **22,79** | **62,63** | **21,45** | **63,85** |
| Variation du report à nouveau | (0,34) | (0,94) | (0,26) | (0,72) | (1,89) | (5,08) | 9,36 | 25,73 | (0,99) | (2,95) |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 26,04 | 71,67 | 26,16 | 73,41 | 26,28 | 70,64 | 26,28 | 72,23 | 22,44 | 66,81 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 26,04 | 71,67 | 26,02 | 73,02 | 25,99 | 69,62 | 25,96 | 71,36 | 22,11 | 65,82 |

[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 31/12/2024[1] | Durant l'année 2025 | Total au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 1 279 349 101,64 | (42 167 330,00) | 1 237 181 771,64 |
| Écart sur remboursement de parts | 17 020 815,94 | 4 747 694,68 | 21 768 510,62 |
| Cessions d'immeubles | 888 629 705,27 | 32 726 470,73 | 921 356 176,00 |
| Plus et moins-values sur cessions | 9 608 874,08 | 15 056 241,73 | 24 665 115,81 |
| Réserves | 25 153,71 | | 25 153,71 |
| Réévaluations | (907 374,39) | | (907 374,39) |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (172 408 909,04) | 2 635 052,98 | (169 773 856,06) |
| Achats d'immeubles | (2 003 916 648,54) | (1 675 901,26) | (2 005 592 549,80) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (317 626 235,24) | (17 892 867,45) | (335 519 102,69) |
| **Sommes restant à investir** | **(300 225 516,57)** | **(6 570 638,59)** | **(306 796 155,16)** |

[1] Depuis l'origine de la société.

# 5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## 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 31/12/2025** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 1 322 630,94 | | | | | | 1 322 630,94[1] |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 510 368,76 | 510 368,76[2] |
| **Total à payer** | | **1 322 630,94** | | | | | **510 368,76** | **1 832 999,70** |
| **Échéances au 31/12/2024** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 1 035 703,43 | | | | | | 1 035 703,43[1] |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 1 726 618,42 | 1 726 618,42[2] |
| **Total à payer** | | **1 035 703,43** | | | | | **1 726 618,42** | **2 762 321,85** |

[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 |
|---|---|---|---|
| **Recettes immobilières quittancées** | **65 483 648,17** | **6 369 012,57** | **71 852 660,74** |
| Loyers | 64 793 653,00 | 6 369 012,57 | 71 162 665,57 |
| Produits des participations contrôlées | | | |
| Produits annexes | 689 995,17 | | 689 995,17 |
| **Charges locatives non quittancées** | **(6 293 371,96)** | **(25 010,98)** | **(6 318 382,94)** |
| Charges sur locaux vacants | (3 979 080,61) | (19 197,36) | (3 998 277,97) |
| Charges non récupérables | (2 314 291,35) | (5 813,61) | (2 320 104,96) |
| **Charges liées à l'activité immobilière** | **(9 168 557,82)** | **(93 021,85)** | **(9 261 579,67)** |
| Charges de travaux | (4 240 818,33) | (91 854,17) | (4 332 672,50) |
| Contentieux | (2 678 539,45) | (1 167,68) | (2 679 707,13) |
| Autres charges immobilières | (2 249 200,04) | | (2 249 200,04) |
| **Résultat immobilier** | **50 021 718,39** | **6 250 979,74** | **56 272 698,13** |
| Rémunération de la société de gestion | (5 983 711,92) | (424 710,71) | (6 408 422,63) |
| Honoraires des commissaires aux comptes | (107 278,00) | (17 233,00) | (124 511,00) |
| Honoraires des experts immobiliers | (142 685,00) | (17 036,39) | (159 721,39) |
| Honoraires divers | (70 526,24) | (101 478,07) | (172 004,31) |
| Informations aux associés et informations légales | (243 975,73) | (55,72) | (244 031,45) |
| Frais de conseils et d'assemblées | (50 984,70) | (13 056,80) | (64 041,50) |
| Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés | (11 166,60) | | (11 166,60) |
| Autres charges d'exploitation | 4 639,87 | (192 209,73) | (187 569,86) |
| Autres produits d'exploitation | 20 291,53 | (628,00) | 19 663,53 |
| **Résultat d'exploitation** | **(6 585 396,79)** | **(766 408,42)** | **(7 351 805,21)** |
| Intérêts des emprunts | (6 361 156,33) | (640 535,38) | (7 001 691,71) |
| Charges financières | (577 241,82) | (24 380,84) | (601 622,66) |
| Produits financiers | 369 734,77 | 122 010,51 | 491 745,28 |
| **Résultat financier** | **(6 568 663,38)** | **(542 905,71)** | **(7 111 569,09)** |
| Charges exceptionnelles | | | |
| Produits exceptionnels | | | |
| **Résultat exceptionnel** | | | |
| **Résultat exercice** | **36 867 658,22** | **4 941 665,61** | **41 809 323,83** |



# 6/ 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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 a supprimé le quorum requis pour les assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

Ainsi, nous vous proposons de supprimer la référence au délai de six jours relatifs aux secondes convocations.

En conséquence, le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts serait modifié comme suit :

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***2. Délai de convocation***

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours ~~sur première convocation et de six jours sur convocation suivante~~. »*

## INTRODUCTION D'UN RÉGIME DE SURETÉS RÉELLES ACCORDÉES AUX SCPI

Le décret n° 2025-762 du 4 août 2025 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs ouvre la possibilité aux SCPI de recevoir ou d'octroyer des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels ou sur les parts ou actions de sociétés qu'elle détient ainsi que des sûretés personnelles afférentes à ces mêmes actifs.

Nous vous proposons en conséquence de modifier l'article II « Objet » des statuts comme suit :

***« ARTICLE II : OBJET***

*La Société a pour objet l'acquisition directe et indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.*

*La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »*

## MODIFICATION DES RÈGLES RELATIVES À LA DURÉE DU MANDAT DE L'EXPERT INDÉPENDANT, À LA FRÉQUENCE DES EXPERTISES ET À L'ACTUALISATION ET LA PUBLICATION DES VALEURS EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

Le décret n°2025-762 du 4 août 2025 a apporté plusieurs modifications aux règles relatives aux expertises immobilières des SCPI.

Ainsi, l'actualisation semestrielle de la valeur de réalisation et de reconstitution des SCPI est désormais exigée, cette information devant être publiée dans le bulletin d'information.

Par ailleurs, il est dorénavant obligatoire de réaliser une expertise tous les trois ans et de procéder à une actualisation de cette dernière chaque semestre.

Enfin, la société de gestion nomme désormais l'expert responsable de l'évaluation des immeubles pour une durée de six ans ; sa candidature n'ayant plus besoin de l'aval de l'assemblée générale ordinaire des associés.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.*

*L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »*

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU RÈGLEMENT DU DROIT FIXE FORFAITAIRE EN CAS DE CESSIONS

Actuellement, le règlement du droit fixe forfaitaire de 150 € HT en cas de cession s'effectue par chèque bancaire.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de procéder au règlement de ce droit fixe forfaitaire exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne serait plus accepté.

Ainsi, le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***6 Commission de cession***

*Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :*

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

*Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

*Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.*

*Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »*

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**



# 7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025 de la SCPI Selectinvest 1.

Nous tenons tout d'abord à vous préciser qu'à la suite de l'élection des membres du conseil de surveillance le 18 juin 2025, notre réunion du 2 octobre 2025 a notamment été consacrée à la nomination des membres du bureau. Ainsi, ont été élus Messieurs François GOUBARD et François RINCHEVAL aux postes respectifs de Président et de Secrétaire du Conseil de Surveillance.

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

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 711 260 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 80 903 parts selon la répartition suivante :

- 1 342 parts retirées avec contrepartie ;
- 79 561 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 371 128 122 euros en début d'année, était ainsi ramené à 358 955 289 euros au 31 décembre 2025. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 243 439 890 euros et 210 438 parts étaient en attente de retrait.

Depuis le 20 septembre 2025, en raison de l'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI, le prix de sortie actualisé, via le fonds de remboursement, s'établit à 427 euros par part.

## SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les opérations réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger de leur bien fondé.

Nous avons ainsi été informés des 17 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 15 897 m², dont 15,8 % de surface vacante, pour un montant global de 61 440 395 euros.

S'agissant des investissements, la SCPI a pris une participation à hauteur de 6,2 M€ dans un fonds détenant des actifs de tourisme.

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique s'élèvent respectivement à 88,6 % et 85,7 % sur l'exercice (contre 89,6 % et 86,0 % au 31 décembre 2024). C'est le résultat des moyens humains importants déployés par la société de gestion, tant pour l'arbitrage des immeubles de faible avenir que pour les relocations.

## VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2025, à 1 380 366 160 euros, dont 1 159 296 641 euros correspondant à la valeur des actifs détenus en direct et 221 069 519 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 1 316 083 574,64 euros au 31 décembre 2025 contre 1 419 883 111,27 euros au 31 décembre 2024, soit ramenée par part à 560,96 euros contre 585,36 euros au 31 décembre 2024 soit une variation de -4,2%.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2026, à laquelle a participé le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2025 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

Nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points qui nous paraissent importants. L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2025 de 51 242 783,64 euros, correspondant à un résultat par part de 21,45 euros.

Le dividende versé s'est élevé à 22,44 euros par part, dont un prélèvement sur le report à niveau de 0,99 euro par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,44 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 13,22 euros par part, soit 7 mois de distribution.

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

Votre conseil a été tenu informé des conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement.

Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes et nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter.

## 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 de :

- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales ;
- introduire un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI ;
- modifier les règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires ;
- préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions.

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2026 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.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et en conséquence le prix de la part, le conseil de surveillance salue le surcroit de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa confiance pour surmonter les défis qui se présentent à nous.

Nous avons pleinement conscience des difficultés rencontrées et saluons la détermination dont l'équipe de gestion a fait preuve jusqu'à présent.

Convaincus des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus de la société de gestion permettront de rétablir une trajectoire de croissance durable.

Ensemble, nous continuerons à œuvrer pour le succès et la pérennité de notre SCPI.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Enfin, nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique.

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

# 8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2025 - 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 2025 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 358 955 289 euros et un bénéfice net de 51 242 783,64 euros.

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

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Affectation du résultat de l'exercice**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 51 242 783,64 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 33 395 744,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 84 638 528,63 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 53 611 779,52 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- au report à nouveau une somme de 31 026 749,11 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Imputation de la prime d'émission au compte de plus ou moins-values de cession débiteur**

L'assemblée générale :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de gestion à procéder à l'imputation de la prime d'émission au solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-value de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

## CINQUIÈME 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 2026.

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 2025.

## SIXIÈME 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 2026.

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 2025 à 1 050 472 euros, soit 1 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

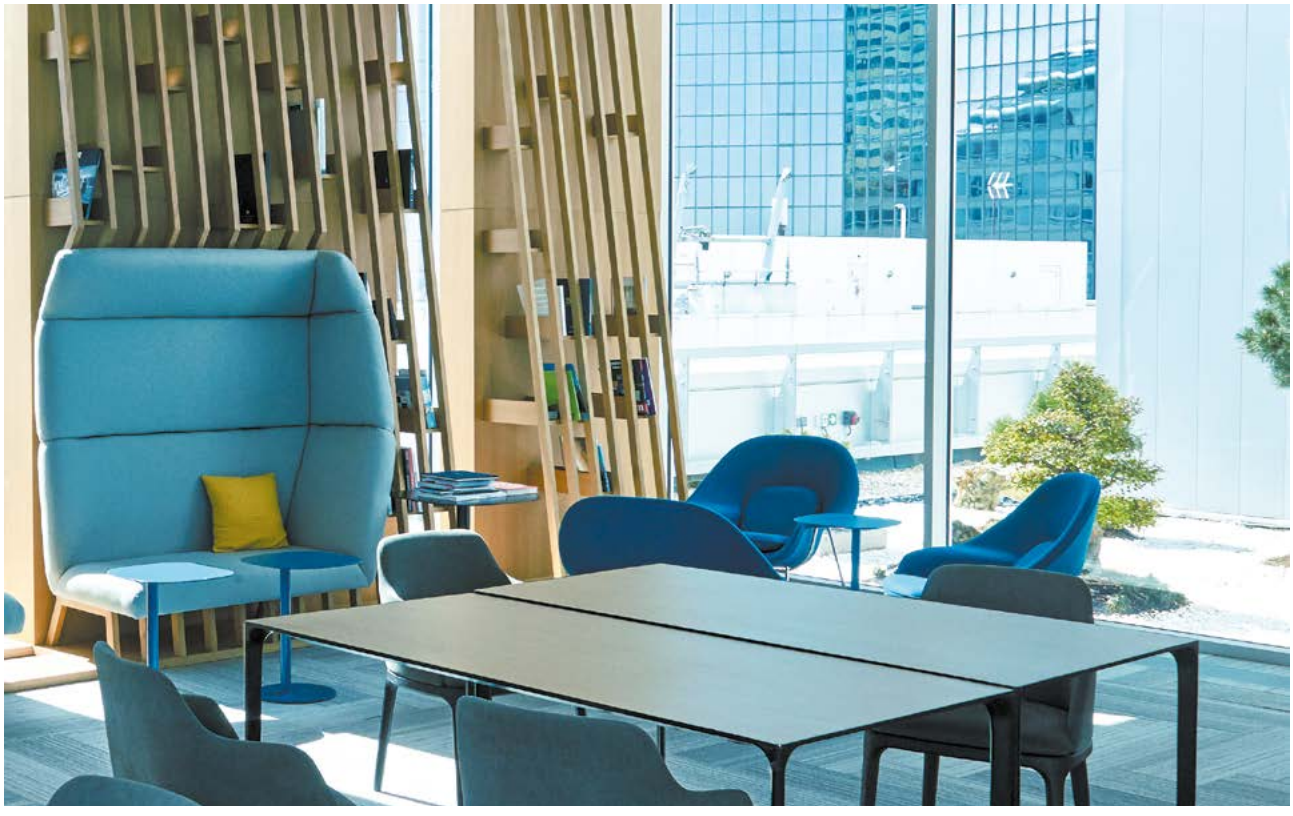
L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150 € HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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



# 9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et modification corrélative du paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et de modifier corrélativement le paragraphe 2 « Délai de convocation » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***2. Délai de convocation***

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES***

*(...)*

***2. Délai de convocation***

*Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation, ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Introduction d'un régime de sûretés réelles accordées aux SCPI et modification de l'article II « Objet » des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant et afin de se mettre en conformité avec l'article 10 du décret n° 2025-762 du 4 août 2025 créant l'article R. 214-135-1 du Code monétaire et financier accordant un régime de sûretés réelles aux SCPI, décide de modifier en conséquence l'article II « Objet » des statuts de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE II : OBJET***

*La Société a pour objet l'acquisition directe et indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE II : OBJET***

*La Société a pour objet l'acquisition directe et indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Elle peut également faire construire des immeubles exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code Monétaire et Financier.*

*La Société peut accorder des sûretés réelles sur les immeubles ou droits réels mentionnés au 1° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ou sur les parts ou actions de sociétés mentionnées aux 2° et 2° bis du I de ce même article. Elle peut aussi accorder des sûretés personnelles à ces dernières sociétés. »*

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Modification des règles relatives à la durée du mandat de l'expert indépendant, à la fréquence des expertises et à l'actualisation et la publication des valeurs en application des évolutions règlementaires – Modification corrélative de l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n°2025-762 du 4 août 2025 modifiant l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier :

- de modifier les règles relatives (i) à la durée du mandat de l'expert indépendant, (ii) à la fréquence des expertises et à l'actualisation du patrimoine immobilier de la SCPI, (iii) à la publication des valeurs de reconstitution et de réalisation ;
- de modifier corrélativement l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.*

*Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.*

*L'expert dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour cinq ans par l'Assemblée Générale.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XXVI : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.*

*La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant, chaque immeuble faisant l'objet d'une expertise et d'une actualisation selon les modalités de l'article R214-157-1 du Code monétaire et financier.*

*L'expert dont la candidature aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé pour six ans par la Société de Gestion dans les conditions prévues par la loi.*

*La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.*

*La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion selon les modalités de l'article L214-109 du Code monétaire et financier dans le bulletin d'information de la SCPI. »*

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et modification corrélative du paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives au règlement du droit fixe forfaitaire en cas de cessions et de modifier corrélativement le paragraphe 6 « Commission de cession » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***6 Commission de cession***

*Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :*

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

*Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

*Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION***

*(...)*

***6 Commission de cession***

*Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la société de gestion, pour :*

- *toute mutation de parts à titre gratuit ;*
- *toute cession directe ;*
- *toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.*

*Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.*

*Le règlement de ce droit fixe s'effectuera exclusivement par virement bancaire. Tout autre moyen de paiement ne sera pas accepté.*

*Lorsque la cession résulte d'une souscription réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L.214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé acquéreur, une commission de cession calculée au taux de 5 % hors taxes sur le prix total, hors les droits d'enregistrement. En cas de mise à disposition des associés, par la société de gestion, d'un outil digital permettant de réaliser la confrontation des ordres d'achat et de vente, des frais de traitement administratif correspondant à 1 % TTC du montant de ladite cession (hors commission, taxes et droits) avec un minimum de 75 € TTC seront payés à la Société de gestion par l'associé vendeur pour toute transmission des ordres de vente par courrier ou par email. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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

# 10/ COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

| | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| **Immobilisations locatives** | **1 099 986 153,75** | **1 159 296 641,00** | **1 132 686 352,90** | **1 245 411 111,97** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 1 099 986 153,75 | 1 159 296 641,00 | 1 132 686 352,90 | 1 245 411 111,97 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | **(2 157 433,54)** | **(278 571,29)** | **(3 859 548,63)** | **(1 522 019,37)** |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretien | (1 878 862,25) | | (2 337 529,26) | |
| Provisions pour risques et charges | (278 571,29) | (278 571,29) | (1 522 019,37) | (1 522 019,37) |
| **Titres financiers contrôlés** | **335 519 102,69** | **221 069 519,00** | **317 626 235,24** | **224 417 051,56** |
| Immobilisations financières contrôlées | 335 519 102,69 | 221 069 519,00 | 317 626 235,24 | 224 417 051,56 |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Total I (Placements immobiliers)** | **1 433 347 822,90** | **1 380 087 588,71** | **1 446 453 039,51** | **1 468 306 144,16** |
| **Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| **Total II (Immobilisations financières)** | | | | |
| **Actifs d'exploitation** | | | | |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation** | **418 663,33** | **418 663,33** | **406 578,62** | **406 578,62** |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…) | 418 663,33 | 418 663,33 | 406 578,62 | 406 578,62 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Créances** | **40 474 782,00** | **40 474 782,00** | **46 639 353,24** | **46 639 353,24** |
| Locataires et comptes rattachés | 25 041 651,99 | 25 041 651,99 | 19 166 613,21 | 19 166 613,21 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (11 908 353,53) | (11 908 353,53) | (9 232 893,74) | (9 232 893,74) |
| Autres créances | 27 341 483,54 | 27 341 483,54 | 36 705 633,77 | 36 705 633,77 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **20 630 592,96** | **20 630 592,96** | **5 512 300,47** | **5 512 300,47** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | 5 560 163,00 | 5 560 163,00 | | |
| Autres disponibilités | 15 070 429,96 | 15 070 429,96 | 5 512 300,47 | 5 512 300,47 |
| **Total III (Actifs d'exploitation)** | **61 524 038,29** | **61 524 038,29** | **52 558 232,33** | **52 558 232,33** |
| **Passifs d'exploitation** | | | | |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(352 050 177,08)** | **(352 050 177,08)** | **(333 950 765,54)** | **(333 950 765,54)** |
| Dettes financières | (267 482 423,05) | (267 482 423,05) | (250 710 590,42) | (250 710 590,42) |
| Dettes d'exploitation | (38 704 713,41) | (38 704 713,41) | (35 473 679,98) | (35 473 679,98) |
| Dettes diverses | (45 863 040,62) | (45 863 040,62) | (47 766 495,14) | (47 766 495,14) |
| **Total IV (Passifs d'exploitation)** | **(352 050 177,08)** | **(352 050 177,08)** | **(333 950 765,54)** | **(333 950 765,54)** |
| **Comptes de régularisation** | | | | |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | 158 429,74 | 158 429,74 | 186 826,05 | 186 826,05 |
| Produits constatés d'avance | 6 597,30 | 6 597,30 | (5 993,77) | (5 993,77) |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 999 359,29 | 999 359,29 | 842 068,35 | 842 068,35 |
| **Total V (Comptes de régularisation)** | **1 164 386,33** | **1 164 386,33** | **1 022 900,63** | **1 022 900,63** |
| **Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)** | **1 143 986 070,44** | | **1 166 083 406,93** | |
| **Valeur estimée du patrimoine** | | **1 090 725 836,25** | | **1 187 936 511,58** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)[1]

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2024 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **371 128 122,00** | | **(12 172 833,00)** | **358 955 289,00** |
| Capital souscrit | 371 128 122,00 | | (12 172 833,00) | 358 955 289,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission ou de fusion** | **752 832 886,54** | | **(22 611 749,34)** | **730 221 137,20** |
| Prime d'émission | 635 242 104,11 | | (29 994 497,00) | 605 247 607,11 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (171 055 138,36) | | 2 635 052,98 | (168 420 085,38) |
| Écarts sur remboursements de parts | 17 020 815,94 | | 4 747 694,68 | 21 768 510,62 |
| 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** | **(907 374,39)** | | | **(907 374,39)** |
| Écart de réévaluation | (907 374,39) | | | (907 374,39) |
| 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** | **9 608 874,08** | | **15 056 241,73** | **24 665 115,81** |
| **Réserves** | **25 153,71** | | | **25 153,71** |
| **Report à nouveau** | **10 383 135,84** | **23 012 609,15** | | **33 395 744,99** |
| **Résultat de l'exercice** | **23 012 609,15** | **(23 012 609,15)** | **(2 368 995,88)** | **(2 368 995,88)** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 56 050 398,35 | (56 050 398,35) | 51 242 783,64 | 51 242 783,64 |
| Acomptes sur distribution | (32 828 981,36) | 32 828 981,36 | (53 370 587,37) | (53 370 587,37) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (208 807,84) | 208 807,84 | (241 192,15) | (241 192,15) |
| **Total général** | **1 166 083 406,93** | | **(22 097 336,49)** | **1 143 986 070,44** |

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

# 10/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2025 (EUROS)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 64 793 653,00 | 71 027 444,97 |
| Charges facturées | 34 570 863,37 | 27 878 168,43 |
| Produits des participations contrôlées | 14 375 125,42 | 16 285 532,78 |
| Produits annexes | 689 995,17 | 1 057 590,39 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **Total I : Produits de l'activité immobilière** | **114 429 636,96** | **116 248 736,57** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 34 570 863,37 | 27 878 168,43 |
| Travaux de gros entretiens | 500 139,83 | 632 481,11 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 1 349 896,05 | 1 447 373,19 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 1 156 675,28 | 2 245 627,42 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 8 542 572,00 | 17 923 871,89 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| **Total II : Charges immobilières** | **46 120 146,53** | **50 127 522,04** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)** | **68 309 490,43** | **66 121 214,53** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | 2 772 899,65 | 3 166 207,43 |
| Transfert de charges d'exploitation | | 5 549 003,44 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 985 561,94 | 1 402 498,73 |
| Reprises de provisions pour autres créances | | |
| Autres produits d'exploitation | 20 291,53 | |
| **Total I : Produits d'exploitation** | **3 778 753,12** | **10 117 709,60** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 5 983 711,92 | 6 524 995,45 |
| Charges d'exploitation de la société | 320 489,24 | 347 263,64 |
| Diverses charges d'exploitation | 304 566,82 | 440 507,82 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 4 007 006,82 | 3 445 391,58 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | 233 658,37 |
| Dépréciations des créances douteuses | 3 661 021,73 | 1 342 303,22 |
| **Total II : Charges d'exploitation** | **14 276 796,53** | **12 334 120,08** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(10 498 043,41)** | **(2 216 410,48)** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 369 734,77 | 913 280,03 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **Total I : Produits financiers** | **369 734,77** | **913 280,03** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 6 361 156,33 | 8 733 214,03 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 577 241,82 | 233 255,42 |
| Dépréciations | | |
| **Total II : Charges financières** | **6 938 398,15** | **8 966 469,45** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **(6 568 663,38)** | **(8 053 189,42)** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | | 205 954,21 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **Total I : Produits exceptionnels** | | **205 954,21** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | | 7 170,49 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **Total II : Charges exceptionnelles** | | **7 170,49** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | | **198 783,72** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **51 242 783,64** | **56 050 398,35** |



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

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

Les conventions générales ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases :

- Image fidèle ;
- Comparabilité et continuité d'activité (cf. paragraphe spécifique ci-dessous) ;
- Régularité et sincérité ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre sous réserve des précisions ci-dessous ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées pour les différents postes de bilan et de compte de résultat sont décrites ci-dessous.

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.

## PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

### INCIDENCES DU CHANGEMENT DE MÉTHODES COMPTABLES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DE L'EXERCICE 2025

| Postes dépenses | Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025 | Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **Divers comptes impactés par les changements de méthode** | | **5 549 003,44** |
| Commissions de souscriptions facturées | 44 454,38 | 99 120,00 |
| Honoraires d'arbitrages facturées | 1 782 418,50 | 5 428 347,03 |
| Commissions d'acquisitions facturées | | 21 536,41 |
| Imputation de ces dépenses en compte en déduction de ce même compte | (1 826 872,88) | |
| **Transfert de charges d'exploitation** | | **(5 549 003,44)** |
| Imputation sur la prime d'émission des différents postes de dépenses ci-dessus par un compte de transfert de charges | | (5 549 003,44) |
| **Charges / produits exceptionnels** | | **(198 783,72)** |
| Charges exceptionnelles | | 7 170,49 |
| Produits exceptionnels | | (205 954,21) |
| **Charges / produits** | **(212 281,90)** | |
| Charges de gestion courante assimilées à des charges exceptionnelles | 9,63 | |
| Produits de gestion courante assimilés à des produits exceptionnels | (212 291,53) | |
| **Dotation aux amortissement d'exploitation - Amortissements des frais de montages d'emprunts** | | **230 657,39** |
| **Autres charges financières - Amortissements des frais d'émissions d'emprunts** | **221 709,06** | |

## FAITS MARQUANTS

Néant.

## 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 6 ans (5 ans auxquels s'ajoute une prorogation d'1 an) jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2029 statuant sur les comptes 2028. 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 30 juin 2025, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2025 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.

Les principales méthodes utilisées par l'expert sont celles dites 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, et de « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Une pondération des méthodes est appliquée par l'expert dans le cadre de son évaluation. Il peut décider de ne retenir qu'une seule méthode (pondération à 100%) ou de retenir deux méthodes avec une pondération différente selon les cas. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation.

La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert. »

**Valeur vénale au 31 décembre 2025 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 529 754 093,67 euros.**

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2025, pour un montant total de 2 386 675,00 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 1 050 472,00 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 1 336 203,00 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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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

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

## TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

## PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

## PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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 2025, la provision pour gros entretien s'élève à 1 878 862,25 euros.

## FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

## CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des immeubles.

Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées, en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle. 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

La guerre au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février 2026 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à l'un des pays touchés par ce conflit, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier.

À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2025 | | Exercice 2024 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Bureaux | 888 060 991,08 | 830 281 347,00 | 910 977 500,38 | 898 268 861,97 |
| Commerces | 144 726 722,88 | 249 075 294,00 | 154 656 189,52 | 265 646 250,00 |
| Hôtels, tourisme, loisirs | 3 028 663,24 | 9 560 000,00 | 3 028 663,24 | 9 710 000,00 |
| Logistique et locaux d'activités | 54 583 136,16 | 63 345 000,00 | 54 437 359,40 | 63 260 000,00 |
| Santé et éducation | 9 586 640,39 | 7 035 000,00 | 9 586 640,36 | 8 526 000,00 |
| **Total** | **1 099 986 153,75** | **1 159 296 641,00** | **1 132 686 352,90** | **1 245 411 111,97** |
| **Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière** | **335 519 102,69** | **221 069 519,00** | **317 626 235,24** | **224 417 051,56** |
| **Total général** | **1 435 505 256,44** | **1 380 366 160,00** | **1 450 312 588,14** | **1 469 828 163,53** |

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

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| Placements immobiliers | | |
|---|---|---|
| **Immobilisations locatives au 31/12/2024** | | **1 132 686 352,90** |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024** | | **1 132 686 352,90** |
| **Acquisitions** | | **2 505,00** |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 2 505,00 | |
| **Cessions** | | **29 172 511,39** |
| PUTEAUX – 1 place du Sud | (8 642 193,00) | |
| PARIS – 4 avenue Hoche | (3 600 000,00) | |
| PARIS – 19 rue de Presbourg | (3 402 407,90) | |
| PARIS – 37 rue Bergère | (2 679 880,87) | |
| SARTROUVILLE – 80 avenue Maurice Berteaux | (2 210 510,75) | |
| PARIS – 205 boulevard Saint-Germain | (2 166 211,63) | |
| BREST – 3 rue André Colin | (1 457 216,26) | |
| MÉRU – boulevard Pablo Picasso | (1 275 998,27) | |
| PARIS – 20 rue Saint-Didier | (1 000 000,00) | |
| PARIS – 41 rue De Liège | (960 000,00) | |
| LA-VALETTE-DU-VAR – avenue des Commandos d'Afrique | (701 265,48) | |
| PARIS – 85 bis avenue de Wagram | (606 827,23) | |
| PARIS – 89 rue de la Pompe | (470 000,00) | |
| SAINT-BENOÎT – 23 rue du Panier Vert | | |
| **Travaux de restructuration** | | **958 740,26** |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 451 571,51 | |
| CLICHY – 7 rue Pierre Dreyfus | 270 395,61 | |
| MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy | 210 981,39 | |
| LYON – 129 rue Servient | 16 205,42 | |
| SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie | 5 594,19 | |
| SÈVRES – 5 place du Marivel | 2 798,10 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse le Gallo | 810,04 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | 384,00 | |
| **Travaux de restructuration (cessions)** | | **(3 027 046,72)** |
| BREST – 3 rue André Colin | (127 151,14) | |
| PARIS – 37 rue Bergère | (2 899 895,58) | |
| **Acquisitions de travaux immobilisés** | | **714 656,00** |
| MONTROUGE – 21-23 rue de la Vanne | 220 369,40 | |
| LYON – 129 rue Servient | 128 081,60 | |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 à 16 rue Sarah Bernhardt | 68 037,31 | |
| MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy | 65 858,81 | |
| LYON – 107-109 boulevard Vivier Merle | 43 838,21 | |
| LEVALLOIS-PERRET – 39 rue Anatole France | 37 780,00 | |
| MARSEILLE – 18-20 avenue Robert Schuman (Immeuble B1) | 37 531,00 | |
| COURBEVOIE – 16-32 rue Henri Regnault | 32 716,74 | |
| LABÈGE – Grande Borne - Voie N° 6 L'Occitane | 19 147,32 | |
| MARSEILLE – 135 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny | 16 224,00 | |
| BAGNEUX – 80-84 rue des Meuniers | 15 715,60 | |
| LYON – 62-64 cours Albert Thomas | 8 596,00 | |
| BAGNEUX – 4 rue Robinson | 6 483,95 | |
| LEVALLOIS-PERRET – 102-116 rue Victor Hugo | 4 609,40 | |
| NANTERRE – 5-6 esplanade Charles De Gaulle | 4 183,51 | |
| PARIS – 45 rue Bonaparte | 2 019,67 | |
| SAINT-DENIS – 2 à 8 boulevard de la Libération | 1 656,00 | |
| VÉLIZY-VILLACOUBLAY – 13 avenue Morane Saulnier | 1 380,00 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 86-88 rue du Dôme | 354,38 | |
| PARIS – 37 à 41 boulevard de Charonne | 54,00 | |
| LEVALLOIS-PERRET – 4 place du 8 mai 1945 | 19,10 | |

| | | |
|---|---|---|
| **Renouvellements de climatisations existantes** | | **3 888 561,56** |
| **Sorties de climatisations (renouvellements)** | | **(3 888 561,56)** |
| **Autres variations montant** | | **(526 912,62)** |
| **Agencements, aménagements, installations** | | **1 712 364,71** |
| Nouveaux agencements | 5 520 170,94 | |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours | 1 219 651,19 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | (773 291,77) | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (4 254 165,65) | |
| **Amortissements agencements, aménagements, installations** | | **(3 361 994,39)** |
| Dotations de l'exercice | (4 007 006,82) | |
| Reprises de l'exercice | 645 012,43 | |
| **Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024** | | **1 099 986 153,75** |

| | |
|---|---|
| **Immobilisations locatives au 31/12/2025** | **1 099 986 153,75** |

| | | |
|---|---|---|
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2024** | | **317 626 235,24** |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024** | | **317 626 235,24** |
| **Acquisitions** | | **18 002 823,62** |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 126 158,45 | |
| OPCI FRESH INVEST REAL ESTATE | 1 452 000,00 | |
| LF JAZZ | 380 838,97 | |
| LF AXIALYS | 3 060 177,04 | |
| LF CHÂTILLON | 743 460,38 | |
| LF CITYSCOPE | 210 187,35 | |
| LF OPEN | 1 410 273,67 | |
| LF MAILLOT 2000 | 640 608,39 | |
| LF PANSIDE | 368 946,10 | |
| LF PRISME | 93 665,06 | |
| ISSY SHIFT | 1 534 330,00 | |
| LF SMART'UP | 1 832 178,21 | |
| LF IMMO TOURISME | 6 150 000,00 | |
| **Réduction immobilisations financières** | | **(109 956,17)** |
| LF ALLGÄU | (109 956,17) | |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2025** | | **335 519 102,69** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2025** | | **335 519 102,69** |

| | | |
|---|---|---|
| **Actifs d'exploitation** | | |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024** | | **406 578,62** |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024** | | **406 578,62** |
| Fonds de roulement versés aux syndics | 10 224,53 | |
| Fonds de roulement restitués par les syndics | 1 860,18 | |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2025** | | **418 663,33** |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2025** | | **418 663,33** |

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

## 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SCI LF CAMPUS CYBER | 253 068 | 171 658 267,97 | 139 607 971,40 | 50 613 600,00 | 8 654 702,79 | 6,00 % | 15 246 369,68 |
| SCI LF OPEN | 100 259 | 36 357 670,01 | 29 549 063,83 | 20 051 800,00 | (2 038 107,94) | 10,01 % | 7 133 125,66 |
| LF SMART'UP | 312 504 | 44 162 842,41 | 40 963 010,74 | 31 250 400,00 | 742 248,63 | 20,00 % | 19 079 903,80 |
| LF ÉNERGIE + | 1 008 481 | 86 628 046,76 | 114 068 012,97 | 10 084 810,00 | 3 492 265,35 | 18,20 % | 30 006 970,77 |
| SCI LF JAZZ | 233 862 | 34 740 902,60 | 24 097 155,19 | 11 693 100,00 | (2 649 250,90) | 11,00 % | 6 151 407,26 |
| SCI LF PRISME | 268 982 | 62 107 179,64 | 64 076 630,26 | 13 449 100,00 | 230 244,28 | 11,00 % | 8 587 930,02 |
| SCI LF PANSIDE | 197 159 | 29 334 532,64 | 29 127 246,87 | 9 857 950,00 | 620 369,41 | 11,00 % | 5 235 456,74 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 522 788 | 95 057 508,64 | 90 642 660,96 | 26 139 400,00 | 2 258 477,46 | 20,99 % | 27 342 023,96 |
| SCI LF CITYSCOPE | 1 905 157 | 141 197 955,24 | 132 335 927,50 | 38 103 140,00 | 3 600 527,14 | 6,00 % | 11 408 871,07 |
| SCI LF AXIALYS | 285 620 | 42 316 565,94 | 12 152 119,94 | 28 562 000,00 | 2 626 738,97 | 20,00 % | 19 312 281,95 |
| SCI LF CHÂTILLON | 75 601 | 34 408 957,17 | 16 202 581,50 | 15 120 200,00 | 829 419,34 | 15,00 % | 10 030 399,66 |
| SCI LF OFFENBACH | 252 905 | 133 973 892,44 | 200 090 838,65 | 50 581 000,00 | 3 095 519,58 | 13,00 % | 35 072 805,16 |
| SCI LF GRAND LYON | 305 408 | 127 349 126,97 | 101 299 666,11 | 30 540 800,00 | 4 610 938,02 | 25,00 % | 38 485 505,09 |
| SCI LF MAILLOT 2000 | 115 542 | 62 283 155,81 | 58 916 275,06 | 11 554 200,00 | (3 588 809,15) | 20,00 % | 19 585 950,71 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 279 294 | 166 467 224,17 | 166 269 828,74 | 55 858 800,00 | 4 431 898,11 | 0,00 % | 2 625,78 |
| SCI LF MULTI BBQ | 186 414 | 18 830 915,48 | 26 490 921,86 | 9 320 700,00 | 959 349,43 | 11,00 % | 4 731 522,37 |
| SCI ISSY SHIFT | 4 212 993 | 143 389 388,30 | 155 597 674,00 | 42 129 930,00 | (37 999 059,36) | 4,67 % | 16 828 363,44 |
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 72 202 | 66 114 402,00 | 69 020 664,00 | 64 845 301,00 | 3 434 594,15 | 29,00 % | 21 064 126,00 |
| LF IMMO TOURISME | 88 956 | 80 929 764,26 | 128 557 548,00 | 80 400 968,87 | 2 811 486,14 | 6,85 % | 6 150 000,00 |
| OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE | 96 377 | 143 812 084,35 | 146 661 610,00 | 139 347 302,24 | 8 270 165,38 | 15,00 % | 22 562 419,74 |
| SCI ALLGÄU | 68 300 | 44 924 032,00 | 70 174 430,00 | 6 183 199,00 | 2 617 805,00 | 17,00 % | 11 501 043,83 |
| TOTAL | | | | | | | 335 519 102,69 |

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros) | Compte à compte 2025[1] (euros) | Dotation 2025 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2025 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 28 752 777,90 | (645 012,43) | 4 007 006,82 | 32 114 772,29 |

[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 31/12/2024 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2025 (euros) | Compte à compte 2025 (euros) | Dotation 2025 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2025 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Frais d'émission d'emprunts | 842 068,35 | 379 000,00 | | (221 709,06) | 999 359,29 |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2024 (euros) | Dotation 2025 (euros) | Provisions utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2025 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Pour gros entretiens | 2 337 529,26 | 1 156 675,28 | 1 529 451,57 | 85 890,72 | 1 878 862,25 |
| Pour risques et charges | 1 522 019,37 | | 1 243 448,08 | | 278 571,29 |
| Pour créances douteuses | 9 232 893,74 | 3 661 021,73 | 985 561,94 | | 11 908 353,53 |
| Total | 13 092 442,37 | 4 817 697,01 | 3 758 461,59 | 85 890,72 | 14 065 787,07 |

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

| | |
|---|---|
| **Solde au 31/12/2024** | **907 374,39** |
| Reprises de l'exercice | |
| Total au 31/12/2025 | 907 374,39 |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| Résultat 2024 | 56 050 398,35 |
| Report à nouveau 2024 | 10 383 135,84 |
| Total distribuable | 66 433 534,19 |
| Distribution 2024 | 33 037 789,20 |
| **Reconstitution du report à nouveau[1]** | |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 33 395 744,99 |

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| Charges à payer | |
|---|---|
| Fournisseurs factures non parvenues | 18 671 634,57 |
| Locataires et comptes rattachés | 823 125,66 |
| Autres dettes d'exploitation | 10 076 659,90 |
| Intérêts courus à payer | 956 062,92 |
| **Total** | **30 527 483,05** |

| Produits à recevoir | |
|---|---|
| Locataires factures à établir | 742 624,45 |
| Autres créances d'exploitation | 10 024 462,00 |
| Intérêts courus à recevoir | 229 584,23 |
| **Total** | **10 996 670,68** |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 4 889 731,49 |
| Locataires : factures à établir | 742 624,45 |
| Locataires : créances douteuses | 19 409 296,05 |
| **Total** | **25 041 651,99** |

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| Dividendes comptabilisés | |
|---|---|
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 1 514 208,83 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 213,00 |
| OPCI FRESH INVEST REAL ESTATE | 1 030 238,79 |
| ALLGÄU | 1 893 521,88 |
| LF MULTI BBQ | 235 477,76 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 1 110 335,85 |
| LF AXIALYS | 784 950,00 |
| LF CAMPUS CYBER | 706 967,04 |
| LF CHÂTILLON | 542 094,99 |
| LF CITYSCOPE | 409 230,28 |
| LF ÉNERGIE + | 994 803,06 |
| LF GRAND LYON | 1 671 345,28 |
| LF PANSIDE | 108 296,80 |
| LF PRISME | 145 577,88 |
| SCI ISSY SHIFT | 544 465,15 |
| LF OFFENBACH | 1 707 648,45 |
| LF SMART'UP | 896 990,20 |
| LF IMMO TOURISME | 78 760,18 |
| **Total** | **14 375 125,42** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|---|---|
| Jetons de présence | 22 479,15 |

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Autres charges financières | 575 894,46 |
| Charges d'intérêts des emprunts | 6 361 156,33 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | 1 347,36 |
| **Total** | **6 938 398,15** |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Autres produits financiers | 375 021,15 |
| Revenus des autres créances | (5 286,38) |
| **Total** | **369 734,77** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| Charges exceptionnelles | Néant |
|---|---|

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| Produits exceptionnels | Néant |
|---|---|

## STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

| Conventions | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes | Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI. | 41 975,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 321 828,63 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 109 394,00 |

| Statuts | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques | Au maximum 3 % HT du coût global TTC des travaux. | 274 146,76 |
| Arbitrage | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :<br>• 1,25 % HT facturés à la cession. | 696 175,00 |
| Commission d'acquisition | • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). | |
| Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs) | 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets). | 5 983 711,92 |
| Commission de souscription | 6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 44 454,38 |

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

## FONDS DE REMBOURSEMENT

| | |
|---|---|
| Solde disponible au 01/01/2025 | |
| Variation au cours de l'exercice | 5 560 163,00 |
| **Solde disponible au 31/12/2025** | **5 560 163,00** |

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

**Cautions**

| | |
|---|---|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 4 460 656,19 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | 404 356,00 |
| Nantissements de parts sociales | 20 699 910,47 |
| Hypothèques | 135 930 479,56 |

## PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

**Promesse de ventes**

| Adresse | Nature | Date | Prix |
|---|---|---|---|
| MARSEILLE - 135 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny | Commerces | 07/11/2025 | 10 758 000,00 |
| MONTFAVET - 240 rue du Bon Vent | Commerces | 07/11/2025 | 2 400 000,00 |
| PARIS - 14-16 rue Ballu | Bureaux | 13/11/2025 | 10 473 000,00 |
| PARIS - 47 rue de Chaillot | Bureaux | 13/11/2025 | 1 924 000,00 |
| PARIS - 55 rue de Prony | Bureaux | 13/11/2025 | 2 128 000,00 |
| PARIS - 20 rue Saint-Didier | Bureaux | 13/11/2025 | 1 425 000,00 |
| ROISSY-EN-FRANCE - 383-385 rue de la Belle Etoile | Bureaux | 25/11/2025 | 186 560,00 |

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Appels syndics | 16 082 902,36 |
| Entretien et réparations | 6 737 863,34 |
| Primes d'assurances | 519 279,28 |
| Frais d'actes et contentieux | 71 014,28 |
| Taxes bureaux | 2 207 379,17 |
| Taxes foncières | 6 529 326,18 |
| Taxes ordures ménagères | 1 083 159,45 |
| Autres taxes immobilières | 16 646,00 |
| Honoraires de gestion | 1 323 293,31 |
| **Total** | **34 570 863,37** |

## COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|---|---|
| Commissions de gestion SCPI | 5 820 916,01 |
| Commissions de gestion par transparence (filiales) | 162 795,91 |
| **Commissions de gestion HT** | **5 983 711,92** |
| **Commissions de gestion soumises à TVA** | |
| Prorata TVA non récupérable | |
| TVA non récupérable commissions de gérance Espagne ou autre | |
| **Commissions de gestion exonérées de TVA** | |
| **Total** | **5 983 711,92** |

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Charges locatives | 3 924 593,31 |
| Loyer bail à construction | 87 150,00 |
| Assurances | 120 994,55 |
| Frais d'actes et contentieux | 363 114,84 |
| Taxes bureaux | 799 122,33 |
| Taxes foncières | 788 185,59 |
| Taxes ordures ménagères | 212 231,38 |
| Autres taxes | 361 094,80 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 1 364 866,02 |
| Honoraires divers | 247 426,72 |
| Honoraires de gestion | 273 996,32 |
| Honoraires audit assurance | (203,86) |
| **Total** | **8 542 572,00** |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|---|
| Jeton de présences | 22 479,15 |
| Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...) | 207 917,22 |
| Publications et annonces légales | 36 058,51 |
| Déplacements, missions, réceptions | 14 883,82 |
| Frais bancaires | 8 972,23 |
| Cotisation AMF | 11 166,60 |
| Pertes sur créances irrecouvrables | 3 079,66 |
| Rompus | 9,63 |
| **Total** | **304 567,82** |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

## I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| Le Crystal Palace<br>369-371 promenade des Anglais<br>06000 NICE | 29/10/2002 | 100,00 % | 5 224 | CA/CO | 6 498 557,00 | 267 197,88 | 6 765 754,88 | 6 740 818,77 |
| Bât. B1 - B2<br>18-20 avenue Robert Schuman<br>13002 MARSEILLE | 20/01/2003 | 100,00 % | 4 279 | CA/CO | 3 567 299,45 | 79 940,71 | 3 647 240,16 | 3 631 614,44 |
| Le Castel<br>61 boulevard des Dames<br>13002 MARSEILLE | 14/12/2021 | 100,00 % | 2 819 | CA/CO | 19 000 000,00 | | 19 000 000,00 | 19 000 000,00 |
| 19 allée Jean Jaurès<br>31000 TOULOUSE | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 347 | CA/CO | 2 817 778,34 | 311 179,16 | 3 128 957,50 | 3 128 957,50 |
| Compans Cafarelli - Bât. A<br>5 esplanade Compans Caffarelli<br>31000 TOULOUSE | 30/09/2008 | 100,00 % | 4 891 | CA/CO | 9 174 000,00 | 356 960,50 | 9 530 960,50 | 9 633 226,56 |
| Compans Caffarelli - Bât. B<br>5 esplanade Compans Caffarelli<br>31000 TOULOUSE | 03/07/2019 | 100,00 % | 4 852 | CA/CO | 11 700 000,00 | 340 683,34 | 12 040 683,34 | 11 700 000,00 |
| Labège Innopole - Bât. 13<br>Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane<br>31670 LABÈGE | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 842 | CA/CO | 1 426 775,86 | 19 147,32 | 1 445 923,18 | 1 426 775,86 |
| Le Larminat<br>42-44 rue Général de Larminat<br>33000 BORDEAUX | 11/10/2002 | 100,00 % | 3 990 | CA/CO | 5 330 487,07 | 12 886,74 | 5 343 373,81 | 5 343 373,81 |
| Madera<br>67 avenue J.F. Kennedy<br>33700 MÉRIGNAC | 01/11/2000 | 100,00 % | 5 712 | CA/CO | 13 623 643,83 | 377 627,70 | 14 001 271,53 | 13 724 431,33 |
| Parc Millénaire - Bât. 18-20-22<br>1025 rue Henri Becquerel<br>34000 MONTPELLIER | 15/05/2013 | 100,00 % | 8 155 | CA/CO | 14 108 793,00 | 327 229,82 | 14 436 022,82 | 14 552 743,55 |
| Le Safran<br>12 avenue Jacques Cartier<br>44800 SAINT-HERBLAIN | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 117 | CA/CO | 597 919,73 | 46 043,75 | 643 963,48 | 643 963,48 |
| Plaza Part Dieu<br>205-207 rue Paul Bert - 69003 LYON | 27/07/2001 | 100,00 % | 5 720 | CA/CO | 11 111 711,10 | 259 449,75 | 11 371 160,85 | 11 426 964,16 |
| Tour Part Dieu<br>129 rue Servient - 69003 LYON | 31/08/2006 | 100,00 % | 12 418 | CA/CO | 19 360 000,00 | 2 044 494,62 | 21 404 494,62 | 21 584 609,21 |
| Atrium Part-Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | 13/11/2007 | 20,00 % | 3 362 | CA/CO | 13 355 300,00 | 272 231,47 | 13 627 531,47 | 13 599 849,33 |
| Cat Sud<br>62-64 cours Albert Thomas<br>69008 LYON | 07/12/2007 | 100,00 % | 3 717 | CA/CO | 8 295 780,00 | 1 830 770,30 | 10 126 550,30 | 10 238 474,84 |
| 2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre<br>75004 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 955 | CA/CO | 7 485 246,75 | 5 006 728,88 | 12 491 975,63 | 12 639 818,79 |
| 205 boulevard Saint-Germain<br>75007 PARIS | 29/03/1988 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 2 166 211,63 |
| Le Boréal<br>14-16 rue Ballu - 75009 PARIS | 01/11/2000 | 100,00% | 1 076 | CA/CO | 3 002 358,27 | 92,91 | 3 002 451,18 | 3 002 451,18 |
| 41 rue de Liège<br>75008 PARIS | 29/12/1987 | 100,00% | | CA/CO | | | | 1 121 893,79 |
| 24 avenue Hoche<br>75008 PARIS | 28/12/1988 | 100,00% | | CA/CO | | | | 3 600 000,00 |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| 37 rue Bergère<br>75009 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 5 579 776,45 |
| Héron Building - 17e étage<br>66 avenue du Maine - 75014 PARIS | 01/07/1999 | 100,00 % | 637 | CA/CO | 1 737 918,80 | 84 176,99 | 1 822 095,79 | 1 851 643,47 |
| Héron Building - 17e étage<br>66 avenue du Maine - 75014 PARIS | 22/06/2011 | 100,00 % | 748 | CA/CO | 3 450 659,43 | 50 398,84 | 3 501 058,27 | 3 522 134,70 |
| Tour Montparnasse - 49e étage<br>33 avenue du Maine - 75015 PARIS | 18/05/2001 | 100,00 % | 1 828 | CA/CO | 8 108 458,33 | 1 111 482,93 | 9 219 941,26 | 9 268 813,03 |
| 61 avenue Victor Hugo<br>75016 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 150 | CA/CO | 564 061,36 | | 564 061,36 | 592 234,58 |
| 12 avenue Victor Hugo<br>75016 PARIS | 08/01/1988 | 100,00 % | 223 | CA/CO | 1 810 000,00 | | 1 810 000,00 | 1 810 000,00 |
| 47 rue de Chaillot<br>75016 PARIS | 22/02/1988 | 100,00 % | 156 | CA/CO | 1 100 000,00 | 59 782,00 | 1 159 782,00 | 1 159 782,00 |
| 2 rue Dufrenoy<br>75016 PARIS | 20/01/1989 | 100,00 % | 300 | CA/CO | 2 325 000,00 | 15 085,80 | 2 340 085,80 | 2 370 676,46 |
| 20 rue Saint-Didier - 5e étage<br>75016 PARIS | 13/11/1987 | 100,00 % | 137 | CA/CO | 980 000,00 | | 980 000,00 | 980 000,00 |
| 20 rue Saint-Didier - 1er étage<br>75016 PARIS | 26/12/1990 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 1 000 000,00 |
| 85 bis avenue de Wagram<br>75017 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 614 965,73 |
| 55 rue de Prony<br>75017 PARIS | 13/12/1990 | 100,00 % | 204 | CA/CO | 919 000,00 | 32 676,78 | 951 676,78 | 963 568,13 |
| Maillot 2000 - 4-5-7e étages<br>251 boulevard Pereire - 75017 PARIS | 20/02/2008 | 35,00 % | 1 033 | CA/CO | 7 163 450,00 | 83 920,60 | 7 247 370,60 | 7 259 909,87 |
| 78 rue Championnet<br>75018 PARIS | 30/06/2005 | 100,00 % | 4 804 | CA/CO | 18 125 777,00 | 606 748,32 | 18 732 525,32 | 18 562 055,42 |
| Nieuport<br>13 avenue Morane Saulnier<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 29/07/1987 | 100,00 % | 4 249 | CA/CO | 10 649 317,61 | 465 352,28 | 11 114 669,89 | 11 198 935,62 |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 21/12/2004 | 100,00 % | 2 700 | CA/CO | 6 658 769,00 | 280 974,52 | 6 939 743,52 | 6 950 683,18 |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 03/10/2007 | 20,00 % | 1 421 | CA/CO | 4 400 000,00 | 21 938,50 | 4 421 938,50 | 4 436 269,61 |
| Carnot Plaza<br>14-16 avenue Carnot<br>91300 MASSY | 29/02/2008 | 50,00 % | 3 811 | CA/CO | 14 314 789,50 | 1 878 147,21 | 16 192 936,71 | 16 223 439,34 |
| Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris - 91300 MASSY | 16/05/2008 | 15,00 % | 2 040 | CA/CO | 10 500 000,00 | 121 045,44 | 10 621 045,44 | 10 555 805,11 |
| We (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 20,00 % | 6 052 | CA/CO | 37 822 935,66 | 1 441 179,41 | 39 264 115,07 | 38 810 038,56 |
| Le Vermont<br>28 bd de Pesaro - 92000 NANTERRE | 31/08/2006 | 50,00 % | 9 574 | CA/CO | 43 728 670,44 | 20 674 495,51 | 64 403 165,95 | 64 347 977,45 |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | 07/09/2007 | 30,00 % | 5 413 | CA/CO | 39 600 000,00 | 1 538 568,70 | 41 138 568,70 | 40 969 182,17 |
| Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 04/11/2003 | 28,00 % | 4 947 | CA/CO | 18 622 096,82 | 15 278 324,38 | 33 900 421,20 | 34 080 945,07 |
| Wanna<br>43 rue Abel Gance<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 24/10/2005 | 30,00 % | 2 037 | CA/CO | 17 283 706,12 | 1 306 157,38 | 18 589 863,50 | 18 589 479,50 |
| Dôme<br>86-88 rue du Dôme<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 22/12/2011 | 100,00 % | 5 404 | CA/CO | 22 930 000,00 | 1 707 890,97 | 24 637 890,97 | 24 925 963,71 |
| Akoya 1<br>48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 23/09/2016 | 20,00 % | 948 | CA/CO | 10 404 076,00 | 9 565,66 | 10 413 641,66 | 10 406 103,66 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| 65 rue Martre<br>92110 CLICHY | 01/11/2000 | 100,00 % | 252 | CA/CO | 390 403,14 | | 390 403,14 | 390 403,14 |
| Robinson (ex Le Forum)<br>7 rue Pierre Dreyfus<br>92110 CLICHY | 07/01/2003 | 100,00 % | 4 015 | CA/CO | 12 618 089,33 | 12 447 271,82 | 25 065 361,15 | 24 794 965,54 |
| Ipso Facto<br>21-23 rue de la Vanne<br>92120 MONTROUGE | 03/10/2014 | 66,00 % | 9 402 | CA/CO | 50 328 187,80 | 747 347,64 | 51 075 535,44 | 51 181 646,51 |
| Le Poversy<br>6 rue du Quatre Septembre<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 01/11/2000 | 100,00 % | 120 | CA/CO | 198 183,72 | | 198 183,72 | 198 183,72 |
| 4 rue Robinson<br>92220 BAGNEUX | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | 118 085,18 | 50 823,39 | 168 908,57 | 162 424,62 |
| 150 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 24/02/2003 | 100,00 % | 3 821 | CA/CO | 18 889 774,00 | 91 255,12 | 18 981 029,12 | 19 037 069,12 |
| 39 rue Anatole France<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 17/06/1988 | 100,00 % | 1 817 | CA/CO | 9 707 133,12 | 745 166,05 | 10 452 299,17 | 10 366 021,95 |
| Le Malesherbes<br>102-116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 15/09/2010 | 20,00 % | 2 032 | CA/CO | 9 586 828,00 | 161 083,70 | 9 747 911,70 | 9 823 810,41 |
| Le Hub<br>4 place du 8 mai 1945<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 26/07/2017 | 8,00 % | 1 189 | CA/CO | 11 943 520,00 | 308 954,07 | 12 252 474,07 | 12 262 323,65 |
| 20-22 rue Marius Aufan<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 20/12/2019 | 40,00 % | 1 246 | CA/CO | 15 370 800,00 | 603 888,12 | 15 974 688,12 | 16 135 783,64 |
| Le Cinco<br>5 place du Marivel<br>92310 SÈVRES | 31/03/2003 | 100,00 % | 7 452 | CA/CO | 25 833 905,94 | 5 039 387,19 | 30 873 293,13 | 31 050 654,94 |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | 30/06/2003 | 25,00 % | 4 269 | CA/CO | 16 100 161,06 | 8 801 329,21 | 24 901 490,27 | 24 934 912,83 |
| Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | 21/02/2019 | 40,00 % | 4 396 | CA/CO | 53 876 682,41 | 4 924 636,41 | 58 801 318,82 | 58 409 860,09 |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 06/07/2015 | 35,00 % | 8 216 | CA/CO | 37 541 000,00 | 1 210 843,88 | 38 751 843,88 | 38 753 227,18 |
| Tour Franklin - 21e étage<br>100-101 terrasse Boieldieu<br>92800 PUTEAUX | 11/03/1988 | 100,00 % | 2 373 | CA/CO | 13 000 000,00 | | 13 000 000,00 | 13 000 000,00 |
| Tour Eve<br>1 place du Sud<br>92800 PUTEAUX | 21/02/2007 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 8 862 163,68 |
| Le Cap Lendit<br>1-7 place aux Étoiles<br>93000 SAINT-DENIS | 08/12/2017 | 25,00 % | 2 953 | CA/CO | 20 596 750,00 | | 20 596 750,00 | 20 596 750,00 |
| Urbaparc - Bât. C2<br>2 à 8 boulevard de la Libération<br>93000 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 164 | CA/CO | 990 156,37 | 11 793,61 | 1 001 949,98 | 1 001 949,98 |
| Step Up<br>7 rue du Débarcadère<br>93500 PANTIN | 18/07/2013 | 35,00 % | 4 992 | CA/CO | 23 070 439,18 | | 23 070 439,18 | 23 070 439,18 |
| 229 rue la Fontaine<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 875 | CA/CO | 2 832 416,59 | 205 630,70 | 3 038 047,29 | 3 071 992,67 |
| 10-12 cours Louis Lumière<br>94300 VINCENNES | 01/11/2000 | 50,00 % | 1 742 | CA/CO | 2 820 306,82 | 126 143,95 | 2 946 450,77 | 2 966 548,67 |
| 24 à 30 avenue du Petit Parc<br>94300 VINCENNES | 01/11/2000 | 100,00 % | 10 240 | CA/CO | 19 528 653,56 | 14 722 164,53 | 34 250 818,09 | 34 422 925,85 |
| Parc des Nations<br>383-385 rue de la Belle Etoile<br>95700 ROISSY-EN-FRANCE | 01/11/2000 | 100,00 % | 435 | CA/CO | 526 738,12 | 20 143,80 | 546 881,92 | 546 881,92 |
| **Total bureaux** | | | **208 294** | | **779 522 550,81** | **108 538 440,26** | **888 060 991,07** | **910 977 500,34** |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces** | | | | | | | | |
| ZAC des Baterses<br>01700 BEYNOST | 18/04/1991 | 100,00 % | 810 | CA/CO | 594 551,16 | | 594 551,16 | 594 551,16 |
| Le Murano<br>22/26 avenue Robert Schuman<br>13002 MARSEILLE | 13/01/2014 | 100,00 % | 1 981 | CA/CO | 7 446 376,00 | | 7 446 376,00 | 7 446 376,00 |
| Hyper Casino<br>135 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny<br>13009 MARSEILLE | 01/11/2000 | 100,00 % | 8 152 | CA/CO | 4 268 572,49 | 16 224,00 | 4 284 796,49 | 4 268 572,49 |
| Spar Supermarché<br>2-4 boulevard Marmont - 21000 DIJON | 05/12/1986 | 100,00 % | 997 | CA/CO | 640 285,87 | | 640 285,87 | 640 285,87 |
| 7 rue Ambroise Paré<br>22360 LANGUEUX-LES-GREVES | 25/07/1990 | 100,00 % | 800 | CA/CO | 548 816,47 | | 548 816,47 | 548 816,47 |
| Centre Commercial Carrefour<br>Rue Colbert - 27930 GUICHAINVILLE | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 040 | CA/CO | 1 722 673,90 | 11 500,16 | 1 734 174,06 | 1 737 714,06 |
| 3 rue André Colin<br>29200 BREST | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 1 589 317,40 |
| 3 allée Fraixinet<br>31120 ROQUES | 04/08/2022 | 25,00 % | 3 119 | CA/CO | 7 727 722,75 | | 7 727 722,75 | 7 727 722,75 |
| Avenue des Palanques<br>31120 PORTET-SUR-GARONNE | 04/08/2022 | 25,00 % | 898 | CA/CO | 2 014 276,50 | | 2 014 276,50 | 2 014 276,50 |
| 62 rue de Sienne<br>31670 LABÈGE | 28/12/2012 | 100,00 % | 2 200 | CA/CO | 4 291 100,00 | | 4 291 100,00 | 4 291 100,00 |
| 3 à 3ter allée Emile Zola<br>31700 BLAGNAC | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 412 | CA/CO | 1 295 816,64 | | 1 295 816,64 | 1 295 816,64 |
| 468 route de Toulouse<br>33130 BÈGLES | 01/11/2000 | 100,00 % | 7 149 | CA/CO | 2 896 531,33 | 1 200,00 | 2 897 731,33 | 2 897 731,33 |
| 158 avenue du Grand Sud<br>37170 CHAMBRAY-LES-TOURS | 20/12/1988 | 100,00 % | 874 | CA/CO | 655 530,78 | | 655 530,78 | 655 530,78 |
| 11 rue du Philippe Maupas<br>37170 CHAMBRAY-LES-TOURS | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 814 | CA/CO | 914 694,10 | | 914 694,10 | 914 694,10 |
| Sablons<br>Z.A.C. des Sablons - 41350 VINEUIL | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 099 | CA/CO | 518 326,66 | 9 606,30 | 527 932,96 | 527 932,96 |
| 10 rue du Président Kennedy<br>42240 UNIEUX | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 524 | CA/CO | 3 084 877,89 | | 3 084 877,89 | 3 084 877,89 |
| Centre Commercial les Villages<br>Boulevard Pablo Picasso - 60110 MÉRU | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 1 505 907,98 |
| 53 avenue de l'Europe<br>60280 MARGNY-LES-COMPIÈGNE | 28/06/2013 | 100,00 % | 7 568 | CA/CO | 12 467 896,96 | | 12 467 896,96 | 12 467 896,96 |
| 3 rue des Sauzettes<br>63170 AUBIÈRE | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 144 | CA/CO | 823 224,70 | 2 928,30 | 826 153,00 | 823 224,70 |
| 9013 route d'Espagne<br>66000 PERPIGNAN | 02/06/1989 | 100,00 % | 901 | CA/CO | 823 224,69 | | 823 224,69 | 823 224,69 |
| 44 route de Genas<br>69680 CHASSIEU | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 197 | CA/CO | 5 155 677,05 | | 5 155 677,05 | 5 155 677,05 |
| Centre Commercial Chalon Sud<br>Rue Thomas Dumorey<br>71100 CHALON-SUR-SAÔNE | 29/12/1989 | 100,00 % | 2 283 | CA/CO | 5 149 285,88 | 5 800,00 | 5 155 085,88 | 5 149 285,88 |
| 10 place Saint-Opportune<br>75001 PARIS | 26/07/2007 | 100,00 % | 279 | CA/CO | 1 868 085,00 | | 1 868 085,00 | 1 868 085,00 |
| 7-9 rue Saint Marc<br>75002 PARIS | 15/04/1988 | 100,00 % | 140 | CA/CO | 395 000,00 | 374,36 | 395 374,36 | 395 374,36 |
| 55-57 rue de Vaugirard<br>75006 PARIS | 28/02/1990 | 100,00 % | 100 | CA/CO | 1 095 000,00 | | 1 095 000,00 | 1 095 000,00 |
| 45 rue Bonaparte<br>75006 PARIS | 20/08/1990 | 100,00 % | 105 | CA/CO | 3 437 612,00 | 130 102,63 | 3 567 714,63 | 3 570 181,96 |
| 80 rue du Bac<br>75007 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 87 | CA/CO | 425 122,54 | 1 295,62 | 426 418,16 | 428 364,26 |
| 26 rue du Bac<br>75007 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 68 | CA/CO | 373 500,10 | | 373 500,10 | 373 500,10 |
| 16 rue de Grenelle<br>75007 PARIS | 15/12/2011 | 50,00 % | 710 | CA/CO | 8 002 400,00 | | 8 002 400,00 | 8 002 400,00 |
| 230 rue du Faubourg Saint-Honoré<br>75008 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 315 | CA/CO | 609 796,07 | | 609 796,07 | 609 796,07 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| 66 rue du Faubourg Saint-Honoré<br>75008 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 130 | CA/CO | 1 356 796,25 | | 1 356 796,25 | 1 356 796,25 |
| 20 rue de Maubeuge<br>75009 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 208 | CA/CO | 431 976,93 | | 431 976,93 | 431 976,93 |
| 37 à 41 boulevard de Charonne<br>75011 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 127 | CA/CO | 167 693,92 | 54,00 | 167 747,92 | 167 693,92 |
| Le Clos d'Argenson<br>144-148 rue Ledru Rollin<br>75011 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 344 | CA/CO | 792 734,89 | | 792 734,89 | 792 734,89 |
| 41-43 rue de Reuilly<br>75012 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 187 | CA/CO | 1 661 694,29 | | 1 661 694,29 | 1 661 694,29 |
| 39 rue de Wattignies<br>75012 PARIS | 13/09/1990 | 100,00 % | 360 | CA/CO | 1 217 658,86 | | 1 217 658,86 | 1 217 658,86 |
| 107 bis avenue Général Leclerc<br>75014 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 835 | CA/CO | 1 829 388,21 | | 1 829 388,21 | 1 829 388,21 |
| 60 rue Brancion<br>75015 PARIS | 09/12/1986 | 100,00 % | 375 | CA/CO | 564 061,36 | | 564 061,36 | 564 061,36 |
| 16 rue Castagnary<br>75015 PARIS | 06/10/1975 | 100,00 % | 381 | CA/CO | 548 816,47 | | 548 816,47 | 548 816,47 |
| 97 rue Lecourbe<br>75015 PARIS | 02/10/1990 | 100,00 % | 127 | CA/CO | 1 100 000,00 | | 1 100 000,00 | 1 100 000,00 |
| 89 rue de la Pompe<br>75016 PARIS | 30/08/1990 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 470 000,00 |
| 19 rue de Presbourg<br>75016 PARIS | 24/07/1990 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 3 469 517,90 |
| 13-17-19 boulevard Ornano<br>75018 PARIS | 19/12/2013 | 100,00 % | 1 660 | CA/CO | 6 146 736,00 | | 6 146 736,00 | 6 146 736,00 |
| 86 avenue Victor Hugo<br>75116 PARIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 98 | CA/CO | 1 036 653,31 | | 1 036 653,31 | 1 036 653,31 |
| Avenue Maximiliansau<br>76450 CANY-BARVILLE | 27/12/2011 | 100,00 % | 2 629 | CA/CO | 3 590 096,64 | | 3 590 096,64 | 3 590 096,64 |
| 45 avenue de Verdun<br>77370 NANGIS | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 700 | CA/CO | 4 092 736,36 | | 4 092 736,36 | 4 092 736,36 |
| Auchan<br>13 avenue Sylvie - 77500 CHELLES | 23/06/1986 | 100,00 % | 7 100 | CA/CO | 4 573 470,52 | | 4 573 470,52 | 4 573 470,52 |
| 22 avenue du Général de Gaulle<br>78290 CROISSY-SUR-SEINE | 27/12/2011 | 100,00 % | 6 760 | CA/CO | 11 518 725,85 | | 11 518 725,85 | 11 518 725,85 |
| 80 avenue Maurice Berteaux<br>78500 SARTROUVILLE | 23/06/1986 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 2 210 510,75 |
| Avenue des Commandos d'Afrique<br>83160 LA VALETTE-DU-VAR | 01/11/2000 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 701 265,48 |
| Les Espaluns<br>Avenue des Commandos d'Afrique<br>83160 LA VALETTE-DU-VAR | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 665 | CA/CO | 945 183,91 | | 945 183,91 | 945 183,91 |
| 240 rue du Bon Vent<br>84140 MONTFAVET | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 908 | CA/CO | 990 918,62 | | 990 918,62 | 990 918,62 |
| 16/18 rue des Fourneaux<br>89000 AUXERRE | 13/11/1989 | 100,00 % | 1 500 | CA/CO | 1 082 388,02 | | 1 082 388,02 | 1 082 388,02 |
| 6 avenue de Saint-Georges<br>89000 AUXERRE | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 200 | CA/CO | 686 020,58 | | 686 020,58 | 686 020,58 |
| Val d'Hyerres 2<br>6 rue de la marnière<br>91480 QUINCY-SOUS-SENART | 14/12/1989 | 100,00 % | 620 | CA/CO | 403 989,90 | | 403 989,90 | 403 989,90 |
| 3 rue des Hirondelles<br>91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 052 | CA/CO | 945 183,91 | | 945 183,91 | 945 183,91 |
| 5 avenue du Hurepoix<br>91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 2 260 | CA/CO | 1 295 816,64 | | 1 295 816,64 | 1 295 816,64 |
| Les allées d'Orléans<br>37-45 rue Barbès - 92120 MONTROUGE | 26/07/2007 | 100,00 % | 331 | CA/CO | 1 610 240,00 | | 1 610 240,00 | 1 610 240,00 |
| 19 rue Madeleine Michelis<br>92000 NEUILLY-SUR-SEINE | 17/06/1996 | 100,00 % | 168 | CA/CO | 1 300 000,00 | | 1 300 000,00 | 1 300 000,00 |
| 186 avenue Jean Jaurès<br>93370 MONTFERMEIL | 31/08/1965 | 100,00 % | 6 165 | CA/CO | 4 832 633,84 | 1 437 901,24 | 6 270 535,08 | 6 270 535,08 |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| 186 voie des Laitières<br>94260 FRESNES | 01/11/2000 | 100,00 % | 11 882 | CA/CO | 3 996 121,50 | 6 612,82 | 4 002 734,32 | 4 002 734,32 |
| 3 avenue Champlain<br>94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE | 01/11/2000 | 100,00 % | 906 | CA/CO | 762 245,09 | | 762 245,09 | 762 245,09 |
| 3 avenue Champlain<br>94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE | 12/02/2021 | 100,00 % | 713 | CA/CO | 1 130 000,00 | | 1 130 000,00 | 1 130 000,00 |
| 1 rue Patte d'oie d'Herblay<br>95480 PIERRELAYE | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 345 | CA/CO | 960 428,80 | | 960 428,80 | 960 428,80 |
| 7 rue des 9 Arpents<br>95400 VILLIERS-LE-BEL | 21/05/1986 | 100,00 % | 5 260 | CA/CO | 2 286 735,26 | | 2 286 735,26 | 2 286 735,26 |
| **Total commerces** | | | **119 763** | | **143 103 123,46** | **1 623 599,43** | **144 726 722,89** | **154 656 189,53** |
| **Hôtels, tourisme et loisirs** | | | | | | | | |
| 55 rue de Meaux<br>75019 PARIS | 14/10/2002 | 100,00 % | 1 934 | CA/CO | 3 028 663,24 | | 3 028 663,24 | 3 028 663,24 |
| **Total hôtels, tourisme et loisirs** | | | **1 934** | | **3 028 663,24** | | **3 028 663,24** | **3 028 663,24** |
| **Logistique et locaux d'activités** | | | | | | | | |
| Parc Gustave Eiffel<br>4 avenue de Gutenberg<br>77600 BUSSY-SAINT-GEORGES | 13/12/2006 | 100,00 % | 12 649 | CA/CO | 11 293 000,00 | 130 881,98 | 11 423 881,98 | 11 423 881,98 |
| Green Square<br>80-84 rue des Meuniers - 92220 BAGNEUX | 24/12/2008 | 100,00 % | 10 563 | CA/CO | 27 674 961,42 | 1 705 938,09 | 29 380 899,51 | 29 292 077,19 |
| Urbaparc - Bât. A3<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 616 | CA/CO | 1 291 727,77 | 21 430,53 | 1 313 158,30 | 1 313 158,30 |
| Urbaparc - Bât. A4<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 583 | CA/CO | 1 280 571,75 | 391 959,24 | 1 672 530,99 | 1 541 447,05 |
| Urbaparc - Bât. C3<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93000 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 210 | CA/CO | 945 183,91 | 17 535,90 | 962 719,81 | 962 719,81 |
| Urbaparc - Bât. D2<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 1 449 | CA/CO | 1 192 126,49 | 11 914,93 | 1 204 041,42 | 1 206 992,24 |
| Urbaparc - Bât. G<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 01/12/1989 | 100,00 % | 1 679 | CA/CO | 1 524 490,18 | 87 024,33 | 1 611 514,51 | 1 635 447,91 |
| Urbaparc - Bât A1<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 17/11/1989 | 100,00 % | 1 592 | CA/CO | 1 409 021,32 | 258 757,34 | 1 667 778,66 | 1 738 158,20 |
| Urbaparc - Bât. C1<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 17/11/1989 | 100,00 % | 1 164 | CA/CO | 884 565,13 | 119 284,05 | 1 003 849,18 | 940 878,85 |
| Urbaparc - Bât. E<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 17/11/1989 | 100,00 % | 1 428 | CA/CO | 1 325 778,74 | | 1 325 778,74 | 1 365 614,81 |
| Urbaparc - Bât. D1<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 17/11/1989 | 100,00 % | 1 448 | CA/CO | 1 174 619,68 | 11 841,11 | 1 186 460,79 | 1 186 460,79 |
| Urbaparc - Bât. A2<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 17/11/1989 | 100,00 % | 1 612 | CA/CO | 1 274 013,06 | 12 748,21 | 1 286 761,27 | 1 286 761,27 |
| Urbaparc - Bât. D3<br>2-8 boulevard de la Libération<br>93200 SAINT-DENIS | 01/11/2000 | 100,00 % | 643 | CA/CO | 536 620,55 | 7 140,45 | 543 761,00 | 543 761,00 |
| **Total logistique et locaux d'activités** | | | **38 636** | | **51 806 680,00** | **2 776 456,16** | **54 583 136,16** | **54 437 359,40** |
| **Santé et éducation** | | | | | | | | |
| Le Stratège<br>172-174 rue de la République<br>92800 PUTEAUX | 27/09/2011 | 35,00 % | 1 842 | CA/CO | 8 325 051,19 | 1 261 589,20 | 9 586 640,39 | 9 586 640,39 |
| **Total santé et éducation** | | | **1 842** | | **8 325 051,19** | **1 261 589,20** | **9 586 640,39** | **9 586 640,39** |
| **Total général** | | | **370 470** | | **985 786 068,70** | **114 200 085,05** | **1 099 986 153,75** | **1 132 686 352,90** |

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

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

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

| SCI / OPCI | Quote-part détenue |
|---|---|
| LF GERMANY OFFICE 2 | 0,00 % |
| ISSY SHIFT | 4,67 % |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 20,99 % |
| LF JAZZ | 11,00 % |
| LF AXIALYS | 20,00 % |
| LF CAMPUS CYBER | 6,00 % |
| LF CHÂTILLON | 15,00 % |
| LF CITYSCOPE | 6,00 % |
| LF ÉNERGIE + | 18,20 % |
| LF GRAND LYON | 25,00 % |
| LF MAILLOT 2000 | 20,00 % |

| SCI / OPCI | Quote-part détenue |
|---|---|
| LF OPEN | 10,01 % |
| LF PANSIDE | 11,00 % |
| LF PRISME | 11,00 % |
| LF SMART'UP | 20,00 % |
| LF OFFENBACH | 13,00 % |
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 29,00 % |
| OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE | 15,00 % |
| LF MULTI BBQ | 11,00 % |
| SCI ALLGÄU | 17,00 % |
| LF IMMO TOURISME | 6,85 % |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| Victoria Office<br>Heidenkampsweg 73-79<br>DE 20457 HAMBOURG | 01/12/2017 | 100,00 % | 19 972,24 | CA/CO | 53 756 725,24 | | 53 756 725,24 | 55 990 140,96 |
| Steag<br>Rüttenscheider Straße 1-3<br>DE 45143 ESSEN | 13/06/2019 | 100,00 % | 22 506,31 | CA/CO | 59 112 743,01 | | 59 112 743,01 | 59 111 824,30 |
| Gustav-Heinemann-Ring 109-115<br>DE 80687 MUNICH | 18/04/2019 | 100,00 % | 13 763,00 | CA/CO | 40 869 919,93 | | 40 869 919,93 | 40 869 500,96 |
| Am Seestern 5<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 01/10/2019 | 100,00 % | 10 980,73 | CA/CO | 28 941 606,08 | | 28 941 606,08 | 28 943 366,32 |
| Hansastraße 33<br>DE 90441 NÜREMBERG | 20/07/2022 | 100,00 % | 4 846,47 | CA/CO | 14 093 651,38 | | 14 093 651,38 | 14 406 220,11 |
| Suttner-Nobel-Allee 7<br>DE 44803 BOCHUM | 23/06/2023 | 100,00 % | 6 191,69 | CA/CO | 21 639 047,00 | | 21 639 047,00 | 21 873 250,00 |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71<br>DE 28207 BRÊME | 31/12/2021 | 100,00 % | 14 436,56 | CA/CO | 46 490 565,00 | | 46 490 565,00 | 46 325 000,00 |
| **Total SCI LF GERMANY OFFICE 2** | | | **92 697,00** | | **264 904 257,64** | | **264 904 257,64** | **267 519 302,65** |
| Le Shift<br>25-45 rue du Colonel Pierre Avia<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 21/01/2021 | 100,00 % | 47 212,60 | CA/CO | 405 480 000,00 | | 405 480 000,00 | 515 420 000,00 |
| **Total SCI LF ISSY SHIFT** | | | **47 212,60** | | **405 480 000,00** | | **405 480 000,00** | **515 420 000,00** |
| Carré Daumesnil<br>48-56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | 29/04/2016 | 100,00 % | 20 590,30 | CA/CO | 160 887 676,54 | | 160 887 676,54 | 163 833 093,97 |
| **Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL** | | | **20 590,30** | | **160 887 676,54** | | **160 887 676,54** | **163 833 093,97** |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'Île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/12/2014 | 100,00 % | 7 468,10 | CA/CO | 55 404 000,00 | | 55 404 000,00 | 62 473 634,20 |
| **Total SCI LF JAZZ** | | | **7 468,10** | | **55 404 000,00** | | **55 404 000,00** | **62 473 634,20** |
| Axialys 1 et 2<br>275-276 avenue du Président Wilson<br>93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 24 323,68 | CA/CO | 80 941 314,64 | | 80 941 314,64 | 107 231 250,00 |
| **Total SCI LF AXIALYS** | | | **24 323,68** | | **80 941 314,64** | | **80 941 314,64** | **107 231 250,00** |
| Tour Eria<br>5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago<br>92800 PUTEAUX | 29/07/2022 | 100,00 % | 26 446,70 | CA/CO | 224 910 000,00 | | 224 910 000,00 | 246 680 249,99 |
| **Total SCI LF CAMPUS CYBER** | | | **26 446,70** | | **224 910 000,00** | | **224 910 000,00** | **246 680 249,99** |
| Le Prisme<br>125 avenue de Paris<br>92320 CHÂTILLON | 21/10/2021 | 100,00 % | 15 399,60 | CA/CO | 71 233 654,83 | | 71 233 654,83 | 86 688 000,00 |
| **Total SCI LF CHÂTILLON** | | | **15 399,60** | | **71 233 654,83** | | **71 233 654,83** | **86 688 000,00** |
| Le Cityscope<br>3 rue Franklin<br>93100 MONTREUIL | 16/10/2017 | 100,00 % | 41 122,10 | CA/CO | 144 883 624,98 | | 144 883 624,98 | 145 522 723,96 |
| **Total SCI LF CITYSCOPE** | | | **41 122,10** | | **144 883 624,98** | | **144 883 624,98** | **145 522 723,96** |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Ampère e+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | 24/12/2019 | 100,00 % | 14 219,00 | CA/CO | 86 577 159,71 | | 86 577 159,71 | 88 724 878,63 |
| **Total SCI LF ENERGIE +** | | | **14 219,00** | | **86 577 159,71** | | **86 577 159,71** | **88 724 878,63** |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi - 69003 LYON | 11/07/2019 | 100,00 % | 11 433,00 | CA/CO | 48 548 388,10 | | 48 548 388,10 | 49 177 309,50 |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure - 69003 LYON | 28/06/2019 | 100,00 % | 10 207,10 | CA/CO | 46 722 128,65 | | 46 722 128,65 | 50 501 092,93 |
| Les Jardins du Lou<br>60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON | 23/12/2021 | 100,00 % | 16 236,70 | CA/CO | 66 797 430,00 | | 66 797 430,00 | 81 318 830,00 |
| **Total SCI LF GRAND LYON** | | | **37 876,80** | | **162 067 946,75** | | **162 067 946,75** | **180 997 232,43** |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire - 75017 PARIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 7 572,56 | CA/CO | 115 338 458,87 | | 115 338 458,87 | 112 778 099,00 |
| **Total SCI LF MAILLOT 2000** | | | **7 572,56** | | **115 338 458,87** | | **115 338 458,87** | **112 778 099,00** |
| L'Open<br>27 rue Camille Desmoulins<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 28/12/2018 | 100,00 % | 9 381,00 | CA/CO | 69 804 938,16 | | 69 804 938,16 | 67 284 250,00 |
| **Total SCI LF OPEN** | | | **9 381,00** | | **69 804 938,16** | | **69 804 938,16** | **67 284 250,00** |
| Panside (Dockside et Panorama Seine)<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014 | 100,00 % | 7 904,90 | CA/CO | 69 536 445,64 | | 69 536 445,64 | 69 828 584,93 |
| **Total SCI LF PANSIDE** | | | **7 904,90** | | **69 536 445,64** | | **69 536 445,64** | **69 828 584,93** |
| Le Prisme<br>148-152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 19/02/2015 | 100,00 % | 10 358,00 | CA/CO | 61 526 007,38 | | 61 526 007,38 | 62 410 434,68 |
| **Total SCI LF PRISME** | | | **10 358,00** | | **61 526 007,38** | | **61 526 007,38** | **62 410 434,68** |
| Le Smart'Up<br>117-133 avenue de la République<br>92320 CHÂTILLON | 18/04/2019 | 100,00 % | 23 215,40 | CA/CO | 123 401 923,89 | | 123 401 923,89 | 128 249 391,16 |
| **Total SCI LF SMART UP** | | | **23 215,40** | | **123 401 923,89** | | **123 401 923,89** | **128 249 391,16** |
| Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | 31/07/2015 | 100,00 % | 14 505,76 | CA/CO | 34 984 310,82 | | 34 984 310,82 | 35 826 674,01 |
| Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 30/10/2015 | 100,00 % | | CA/CO | | | | 38 072 983,88 |
| AM Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | 24/03/2016 | 100,00 % | 3 946,45 | CA/CO | 19 947 423,59 | | 19 947 423,59 | 19 093 801,95 |
| 72 West<br>Bockenheimer Landstraße 72<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 01/05/2016 | 100,0 0% | 2 863,01 | CA/CO | 13 938 056,61 | | 13 938 056,61 | 14 455 048,37 |
| 2 Towers<br>51 Leipziger Straße 51<br>DE 13187 BERLIN | 12/05/2016 | 100,00 % | 19 739,05 | CA/CO | 66 191 114,08 | | 66 191 114,08 | 69 891 160,04 |
| Campus 53<br>Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 16/08/2017 | 100,00 % | 6 852,15 | CA/CO | 25 926 468,99 | | 25 926 468,99 | 25 911 600,00 |
| Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | 24/08/2017 | 100,00 % | 30 296,70 | CA/CO | 31 626 903,57 | | 31 626 903,57 | 31 626 075,00 |
| **Total SCI LF OFFENBACH** | | | **78 203,12** | | **192 614 277,66** | | **192 614 277,66** | **234 877 343,25** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Centre Commercial Toison d'Or<br>21000 DIJON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 003,51 | CA/CO | 37 177 383,94 | | 37 177 383,94 | 37 851 780,79 |
| Centre Commercial Alma<br>35000 RENNES | 29/05/2020 | 100,00 % | 4 116,96 | CA/CO | 34 404 738,56 | | 34 404 738,56 | 35 075 345,43 |
| Centre Commercial Confluence<br>69002 LYON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 338,01 | CA/CO | 27 695 695,71 | | 27 695 695,71 | 28 949 261,29 |
| Centre Commercial So Ouest<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 100,18 | CA/CO | 20 770 545,76 | | 20 770 545,76 | 21 483 966,50 |
| Centre Commercial Aeroville<br>93290 TREMBLAY-EN-FRANCE | 29/05/2020 | 100,00 % | 8 412,19 | CA/CO | 17 722 271,52 | | 17 722 271,52 | 19 035 357,06 |
| **Total OPPCI LF CROSSROADS** | | | **27 970,85** | | **137 770 635,50** | | **137 770 635,50** | **142 395 711,07** |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Grand Frais<br>70 allée de Szentendre<br>13300 SALON-DE-PROVENCE | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 006,00 | CA/CO | 5 897 859,22 | | 5 897 859,22 | 6 014 591,59 |
| Grand Frais<br>571-661 route du Forez<br>07430 DAVÉZIEUX | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 202,00 | CA/CO | 4 847 484,14 | | 4 847 484,14 | 4 027 697,40 |
| Grand Frais<br>46 bis Route Nationale 6<br>89000 PERRIGNY | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 957,00 | CA/CO | 3 185 506,57 | | 3 185 506,57 | 2 878 489,25 |
| Grand Frais<br>Lieudit Charmelot et Bequerot<br>90160 BESSONCOURT | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 821,00 | CA/CO | 3 719 375,73 | | 3 719 375,73 | 3 267 667,20 |
| Grand Frais<br>172-201 rue des Sources<br>25480 ÉCOLE-VALENTIN | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 867,00 | CA/CO | 3 317 193,05 | | 3 317 193,05 | 3 553 184,75 |
| Grand Frais<br>420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir<br>62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 022,00 | CA/CO | 2 831 678,22 | | 2 831 678,22 | 3 026 977,66 |
| Grand Frais<br>21 B route de la Charité<br>18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 948,00 | CA/CO | 3 010 150,54 | | 3 010 150,54 | 2 985 820,43 |
| Grand Frais<br>49-57 avenue Pierre Mendès France<br>14120 MONDEVILLE | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 072,00 | CA/CO | 3 181 164,68 | | 3 181 164,68 | 3 798 594,50 |
| Grand Frais<br>Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 927,00 | CA/CO | 2 285 674,66 | | 2 285 674,66 | 2 422 497,04 |
| Grand Frais<br>359 route de Montmirail<br>51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 730,00 | CA/CO | 3 514 195,37 | | 3 514 195,37 | 3 697 353,99 |
| Grand Frais<br>5001 F boulevard de Hochstadt<br>28600 LUISANT | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 884,00 | CA/CO | 3 564 617,97 | | 3 564 617,97 | 3 615 024,60 |
| Grand Frais<br>154 route de Montluçon<br>36330 LE POINÇONNET | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 947,00 | CA/CO | 3 667 287,77 | | 3 667 287,77 | 2 889 832,25 |
| Grand Frais<br>25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 974,00 | CA/CO | 2 546 906,07 | | 2 546 906,07 | 2 544 011,01 |
| Grand Frais<br>848 avenue des Narcisse<br>83310 COGOLIN | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 900,00 | CA/CO | 12 192 627,92 | | 12 192 627,92 | 11 816 729,34 |
| Grand Frais<br>32 et 36 route de Colmar<br>67600 SÉLESTAT | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 858,00 | CA/CO | 3 060 451,00 | | 3 060 451,00 | 3 250 082,38 |
| Grand Frais<br>24 B et 26 rue du Grand Morin<br>77120 COULOMMIERS | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 055,00 | CA/CO | 3 891 688,22 | | 3 891 688,22 | 3 956 811,03 |
| Grand Frais<br>6 - 8 route de Cannes Ecluse<br>77130 VARENNES-SUR-SEINE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 939,00 | CA/CO | 5 087 573,61 | | 5 087 573,61 | 4 774 042,96 |
| Grand Frais<br>669 avenue Ambroise Croizat<br>38921 CROLLES | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 854,00 | CA/CO | 4 984 012,13 | | 4 984 012,13 | 4 936 461,30 |
| Grand Frais<br>1002 route de Frans<br>69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 994,00 | CA/CO | 3 650 744,04 | | 3 650 744,04 | 3 727 946,83 |
| Grand Frais<br>79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père<br>91160 SAULX-LES-CHARTREUX | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 590,00 | CA/CO | 6 085 309,33 | | 6 085 309,33 | 4 854 996,26 |
| Grand Frais<br>11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 308,00 | CA/CO | 14 642 079,88 | | 14 642 079,88 | 15 676 327,53 |
| Grand Frais<br>118 avenue des Martyrs<br>03410 PREMILHAT | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 940,00 | CA/CO | 2 595 608,27 | | 2 595 608,27 | 2 653 244,88 |
| Grand Frais<br>9000 rue Henri Bouquillard<br>58000 NEVERS | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 201,00 | CA/CO | 3 853 752,87 | | 3 853 752,87 | 3 288 294,05 |
| Grand Frais<br>Lieu-dit Coudoulet - 84100 ORANGE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 985,00 | CA/CO | 5 037 594,34 | | 5 037 594,34 | 4 266 861,44 |
| Grand Frais<br>Les Chabrats - route de Riberac<br>24650 CHANCELADE | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 055,00 | CA/CO | 2 517 672,40 | | 2 517 672,40 | 2 670 129,15 |
| Grand Frais<br>1935 avenue de l'Espagne<br>66000 PERPIGNAN | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 029,00 | CA/CO | 1 872 212,44 | | 1 872 212,44 | 1 794 005,78 |

# 12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Grand Frais<br>15 bis rue de la Rigoudière<br>35510 CESSON-SÉVIGNÉ | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 118,00 | CA/CO | 4 268 225,68 | | 4 268 225,68 | 4 466 577,67 |
| Grand Frais<br>11 avenue Jean Mermoz<br>42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 952,00 | CA/CO | 3 175 686,22 | | 3 175 686,22 | 3 474 499,89 |
| Grand Frais<br>2 bis rue des Wagon<br>89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 966,00 | CA/CO | 2 875 183,05 | | 2 875 183,05 | 2 971 954,95 |
| Grand Frais<br>79 route de Chevreux<br>02200 SOISSONS | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 593,00 | CA/CO | 2 877 544,21 | | 2 877 544,21 | 2 803 128,08 |
| Grand Frais<br>1-7 rue de l'Artisanat<br>67640 FEGERSHEIM | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 303,00 | CA/CO | 520 742,00 | | 520 742,00 | 5 140 220,11 |
| Grand Frais<br>6, rue Amédée De Foras<br>74200 THONON-LES-BAINS | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 723,00 | CA/CO | 2 788 519,57 | | 2 788 519,57 | 2 883 767,97 |
| Grand Frais<br>Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos<br>83130 LA GARDE | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 002,00 | CA/CO | 4 317 747,68 | | 4 317 747,68 | 4 831 676,90 |
| Grand Frais<br>295 route d'Espagne<br>31100 TOULOUSE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 944,00 | CA/CO | 3 650 128,22 | | 3 650 128,22 | 4 019 793,50 |
| Grand Frais<br>2 Chaussée Marcelin Berthelot<br>59200 TOURCOING | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 033,00 | CA/CO | 4 353 002,97 | | 4 353 002,97 | 4 284 267,10 |
| Grand Frais<br>85 avenue Grand Sud<br>37170 CHAMBRAY-LES-TOURS | 16/12/2022 | 100,00 % | 2 067,00 | CA/CO | 5 048 146,60 | | 5 048 146,60 | 4 976 377,84 |
| Grand Frais<br>Lieu-dit Laye<br>26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 897,00 | CA/CO | 3 959 621,60 | | 3 959 621,60 | 3 798 574,43 |
| Grand Frais<br>78-82 allée des Ailes<br>03200 VICHY | 16/12/2022 | 100,00 % | 1 911,00 | CA/CO | 2 898 637,22 | | 2 898 637,22 | 3 071 488,96 |
| **Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE** | | | **74 574,00** | | **155 773 605,46** | | **155 773 605,46** | **159 110 001,99** |
| Buffalo Grill<br>Carrefour des 4 Pavillons<br>33310 LORMONT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483,30 | CA/CO | 1 484 769,73 | | 1 484 769,73 | 1 535 358,73 |
| Buffalo Grill<br>16 rue Jules Michelet57070 METZ | 18/02/2015 | 100,00 % | 470,70 | CA/CO | 1 255 938,65 | | 1 255 938,65 | 1 303 691,47 |
| Buffalo Grill<br>4 boulevard du Tilsit<br>95290 L'ÎSLE-ADAM | 18/02/2015 | 100,00 % | 643,50 | CA/CO | 1 362 047,14 | | 1 362 047,14 | 1 413 834,34 |
| Buffalo Grill<br>ZAC Maison Neuve<br>91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE | 18/02/2015 | 100,00 % | 634,50 | CA/CO | 1 671 735,95 | | 1 671 735,95 | 1 735 297,80 |
| Buffalo Grill<br>Avenue des Arches Fourchon<br>13200 ARLES | 18/02/2015 | 100,00 % | 630,00 | CA/CO | 1 221 394,39 | | 1 221 394,39 | 1 267 833,09 |
| Buffalo Grill<br>Chemin des Malettes<br>01700 BEYNOST | 18/02/2015 | 100,00 % | 515,70 | CA/CO | 1 934 890,06 | | 1 934 890,06 | 1 924 200,00 |
| Buffalo Grill<br>Rue Alphonse Beau de Rochas<br>95240 CORMEILLES-EN-PARISIS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574,20 | CA/CO | 1 304 673,68 | | 1 304 673,68 | 1 354 279,66 |
| Buffalo Grill<br>Rue Chanzy - 59260 LEZENNES | 18/02/2015 | 100,00 % | 0,00 | CA/CO | | | | 1 797 798,67 |
| Buffalo Grill<br>Rue de Kerelisa<br>29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574,20 | CA/CO | 1 332 435,53 | | 1 332 435,53 | 1 383 096,71 |
| Buffalo Grill<br>Rue Adolphe Laberte<br>51100 REIMS | 18/02/2015 | 100,00 % | 542,70 | CA/CO | 1 165 252,83 | | 1 165 252,83 | 1 209 557,78 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2025 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2024 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill<br>Parc d'activité des Marettes<br>50470 LA-GLACERIE | 18/02/2015 | 100,00 % | 0,00 | CA/CO | | | | 1 335 709,87 |
| Buffalo Grill<br>Au Bon Secours - RN 9 - Route d'espagne<br>66100 PERPIGNAN | 18/02/2015 | 100,00 % | 494,10 | CA/CO | 1 610 058,10 | | 1 610 058,10 | 1 664 916,46 |
| Buffalo Grill<br>180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483,30 | CA/CO | 1 285 550,34 | | 1 285 550,34 | 1 334 429,21 |
| Buffalo Grill<br>22 à 26 rue Gay Lussac<br>60000 BEAUVAIS | 30/05/2017 | 100,00 % | 629,30 | CA/CO | 2 244 660,06 | | 2 244 660,06 | 2 437 319,95 |
| Buffalo Grill<br>Rue Pierre Proudhon<br>33140 VILLENAVE-D'ORNON | 30/05/2017 | 100,00 % | 621,00 | CA/CO | 1 487 490,06 | | 1 487 490,06 | 1 485 909,93 |
| Buffalo Grill<br>43 rue de Keranfurust - 29000 BREST | 30/05/2017 | 100,00 % | 523,60 | CA/CO | 2 068 595,58 | | 2 068 595,58 | 2 151 036,21 |
| Buffalo Grill<br>Rue de La Croix Neuve<br>29900 CONCARNEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 509,90 | CA/CO | 861 099,12 | | 861 099,12 | 911 485,03 |
| Buffalo Grill<br>2 rue André Citroën<br>94510 LA QUEUE-EN-BRIE | 30/05/2017 | 100,00 % | 514,90 | CA/CO | 1 530 346,51 | | 1 530 346,51 | 1 594 052,08 |
| Buffalo Grill<br>Zone Commerciale de la Lézarde<br>76290 MONTIVILLIERS | 30/05/2017 | 100,00 % | 0,00 | CA/CO | 29 140,32 | | 29 140,32 | 2 274 744,29 |
| Buffalo Grill<br>195 Chemin des Petits Rougiers<br>84130 LE-PONTET | 30/05/2017 | 100,00 % | 538,50 | CA/CO | 1 521 224,89 | | 1 521 224,89 | 1 613 616,31 |
| Buffalo Grill<br>Rue du 8 mai 1945<br>78711 MANTES-LA-VILLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 622,50 | CA/CO | 2 518 956,16 | | 2 518 956,16 | 2 520 875,02 |
| Buffalo Grill<br>Avenue Victor Mellan<br>13170 LES-PENNES-MIRABEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 554,70 | CA/CO | 2 069 636,71 | | 2 069 636,71 | 2 242 754,77 |
| Buffalo Grill<br>40 avenue des Eglantiers<br>31120 ROQUES | 30/05/2017 | 100,00 % | 515,70 | CA/CO | 2 312 303,79 | | 2 312 303,79 | 2 437 673,96 |
| Buffalo Grill<br>Bas du Mont des Bruyères<br>59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX | 30/05/2017 | 100,00 % | 360,40 | CA/CO | 1 138 071,89 | | 1 138 071,89 | 1 205 920,48 |
| Buffalo Grill<br>10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC | 30/05/2017 | 100,00 % | 511,90 | CA/CO | 1 990 678,89 | | 1 990 678,89 | 2 075 342,25 |
| Buffalo Grill<br>19-21 avenue de La Pointe Ringale<br>91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL | 30/05/2017 | 100,00 % | 606,20 | CA/CO | 1 479 093,33 | | 1 479 093,33 | 1 544 715,28 |
| Buffalo Grill<br>Rue des Durots - 70000 PUSEY | 30/05/2017 | 100,00 % | 562,20 | CA/CO | 1 266 365,11 | | 1 266 365,11 | 1 310 724,31 |
| Buffalo Grill<br>2 allée du Plateau<br>93250 VILLEMOMBLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 533,90 | CA/CO | 1 684 799,82 | | 1 684 799,82 | 1 828 727,33 |
| **Total SCI LF MULTI BBQ** | | | **13 650,90** | | **39 831 208,64** | | **39 831 208,64** | **46 894 900,99** |
| **Hôtels, tourisme et loisirs** | | | | | | | | |
| Center Parcs Allgäu Phase 2<br>DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU | 26/10/2016 | 100,00 % | 29 184,70 | CA/CO | 82 229 791,19 | | 82 229 791,19 | 84 832 395,00 |
| **Total SCI ALLGÄU** | | | **29 184,70** | | **82 229 791,19** | | **82 229 791,19** | **84 832 395,00** |
| Center Parcs Lot et Garonne<br>Center Parcs Casteljaloux<br>47700 PINDÈRES | 20/12/2019 | 100,00 % | 4 894,00 | CA/CO | 14 238 323,46 | | 14 238 323,46 | 14 778 107,11 |
| Pierre et Vacances l'Hévana<br>Rue Albert Gacon<br>73550 MÉRIBEL-LES-ALLUES | 20/12/2019 | 100,00 % | 1 923,10 | CA/CO | 16 349 336,20 | | 16 349 336,20 | 16 620 206,79 |
| Pierre et Vacances l'Hévana<br>Quai de la Touques<br>14800 DEAUVILLE | 02/07/2020 | 100,00 % | 2 049,40 | CA/CO | 14 872 620,07 | | 14 872 620,07 | 15 221 188,99 |
| Pierre et Vacances l'Hévana<br>3435 chemin de Vaulongue<br>83700 SAINT-RAPHAËL | 06/10/2020 | 100,00 % | 3 013,00 | CA/CO | 16 090 000,00 | | 16 090 000,00 | 16 690 746,44 |
| Hôtel Ruby<br>49 à 53 boulevard des Dames<br>13002 MARSEILLE | 23/06/2023 | 100,00 % | 8 526,44 | CA/CO | 38 485 540,00 | | 38 485 540,00 | 22 266 297,97 |
| Route de Grenoble<br>05240 SERRE-CHEVALIER | 19/09/2023 | 100,00 % | 11 092,50 | CA/CO | 45 590 000,00 | | 45 590 000,00 | 10 126 038,12 |
| **Total OPCI LF IMMO TOURISME** | | | **31 498,44** | | **145 625 819,73** | | **145 625 819,73** | **95 702 585,42** |

# 13/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2025**

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

## OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SELECTINVEST 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier SELECTINVEST 1 à la fin de cet exercice.

## FONDEMENT DE L'OPINION

### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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.821-55 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 société de gestion, 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris-La Défense, le 22 mai 2026**

**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Sylvain GIRAUD**

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés,

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

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

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

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

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2025 :

| Conventions | Modalités financières | La Française REM (en euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes | Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI. | 41 975,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 321 828,63 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 109 394,00 |

## CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE XVIII DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

### 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 2025 s'élève à 5 983 711,92 € HT.

### Commission de souscription

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

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2025 s'élève à 44 454,38 €.

### 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 2025 s'élève à 696 175 € HT.

Aucun montant de la commission d'acquisition n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2025.

### 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 274 146,76 € HT au titre de l'exercice 2025.

**Paris La Défense, le 22 mai 2026**

**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Sylvain GIRAUD**

# 14/ 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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

## 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**: 98,0%

- ☒ 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 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 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 ?

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

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.

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 2025 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 11,6 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM[1] établie à 15,8 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

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 |
|---|---|---|---|
| Mesures directes (facture/compteur) | 100% des partie communes<br>100% des parties privatives | 0% | 57% |
| Données recalculées (extrapolation) | 100% des parties communes<br>Minimum de 33% des parties privatives | 30% | 9% |
| Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1) | N.A. | 50% | 22% |
| Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark) | N.A. | 80% | 12% |

- 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 2025, des plans d'action existaient 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 2025, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

***…et par rapport aux périodes précédentes ?***

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Emissions de CO2 | 20,0 kgeqCO2/m²/an | 19,3 kgeqCO2/m²/an | 14,5 kgeqCO2/m²/an | 13,7 kgeqCO2/m²/an | 11,6 kgeqCO2/m²/an |
| Indice de fiabilité du fonds[2] | 55% | 49% | 62% | 68% | 77% |

Sur quatre ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 42,0% dont 15,8% sur l'exercice 2025.

La baisse des émissions de CO2 s'explique par la fiabilisation des données de consommations d'énergie, par la politique de sobriété et d'efficacité énergétique du Fonds et par la politique d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable pour les contrats maitrisés par le Fonds.

***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 préjudice important à un objectif d'investissement durable :

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

[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

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 1T 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
- Les ressources en eau

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 adopte une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

***Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a 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'actif 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 2025, 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 de 0,1%.

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. Pour autant, le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). 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. Par ailleurs, l'ensemble des actifs du Fonds ne possède pas de DPE dans la mesure où le Fonds concentre ses actions sur la collecte et la fiabilisation des consommations réelles. Un actif n'ayant pas de DPE valide sera considéré comme inefficace pour le calcul de cet indicateur.

En 2025, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 87,3%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2025, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 295 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 144 $kwh_{EF}/m^2/an$[3].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2025, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 11,6 $kg_{eq}CO2/m^2/an$.

Vulnérabilité aux risques climatiques physiques

En 2025, 100% des actifs immobiliers du Fonds ont fait l'objet d'une analyse de vulnérabilité (analyse croisée de l'exposition et de la sensibilité des actifs) aux risques climatiques physiques. 50% des actifs du Fonds présentaient une vulnérabilité très forte à l'un des aléas climatiques, à horizon 2070

En 2025, 10,5% des actifs présentant une vulnérabilité très forte à au moins un aléa climatique ont fait l'objet d'un plan d'adaptation chiffré.

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

En 2025, 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%.

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.

Consommation d'eau

En 2025, la part des actifs immobiliers sur lesquels les données de consommations d'eau ont été collectées est de 26,8%. Les consommations d'eau moyenne sur ce périmètre sont de 0,38 $m^3/m^2/an$.

## 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: 01/01/2025-31/12/2025

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays |
|---|---|---|---|
| Ipso Facto (Montrouge) | Bureaux | 3,2% | France |
| Avenue du Petit Parc (Vincennes) | Bureaux | 2,9% | France |
| Rue Neuve Saint Pierre (Paris) | Bureaux | 2,5% | France |
| Le Vermont (Nanterre) | Bureaux | 2,2% | France |
| Carré Daumesnil (Paris) | Bureaux | 2,1% | France |
| Dôme (Boulogne Billancourt) | Bureaux | 2,0% | France |
| Tour Part Dieu (Lyon) | Bureaux | 2,0% | France |
| Green Square (Bagneux) | Activités | 1,9% | France |
| Watt (La Défense) | Bureaux | 1,9% | France |
| Front Office (Asnières) | Bureaux | 1,9% | France |

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

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

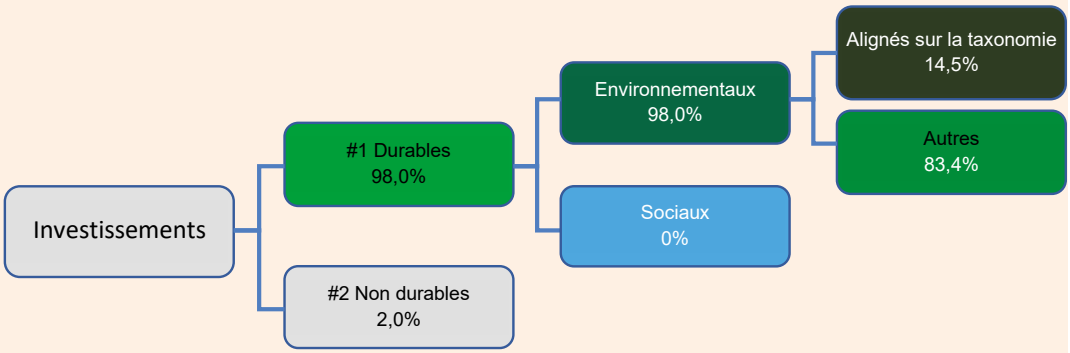
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2025, ce qui correspond à 98,0% 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 de gestion des déchets.




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.

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 bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

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

Pour être alignés sur la 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 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 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 la 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 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 Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 14,5%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,7%.

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.

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.

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 8,5%. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2024 à 3,2%.
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, ni les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 21,7%
Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Opex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, et (ii) les Opex individuellement alignés.
Compte tenu des difficultés à justifier de l'ensemble des critères d'alignement de Taxonomie, notamment des éléments de preuve des DNSH, nous ne sommes pas en mesure de qualifier les Opex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Opex du Fonds en utilisant l'indicateur Opex est de 13,3%.

***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'UE[4]?***

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

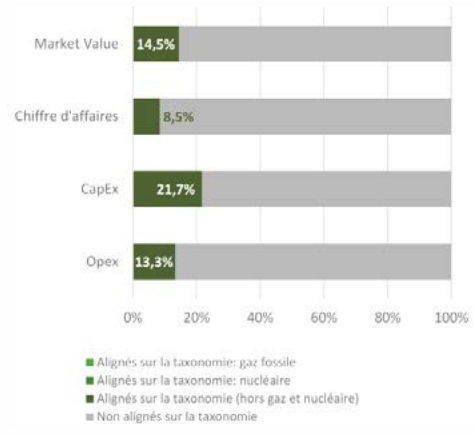
☒ Non

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

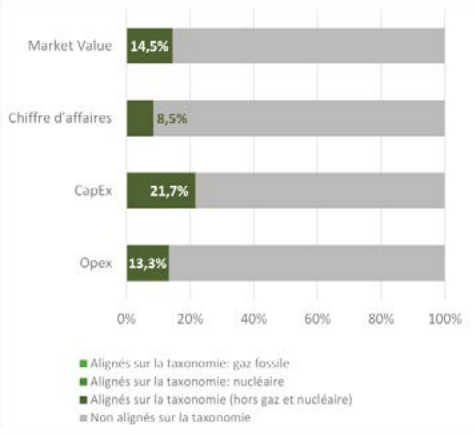
Les **activités transitoires** sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

Les graphiques ci-dessous font apparaitre 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.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
**Dont obligations souveraines***




2. Alignement des investissements sur la taxonomie
**Hors 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 ou habilitantes

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

| Alignement sur la Taxonomie | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Indicateur Valeur de Marché | 11,7% | 19,7% | 16,2% | 14,5% |
| Indicateur Chiffre d'Affaires | 9,6% | 19,4% | 9,0% | 8,5% |
| Indicateur Capex | 0% | 0% | 63,3% | 21,7% |
| Indicateur Opex | NA | NA | 14,8% | 13,3% |

Les évolutions de l'alignement sur la Taxonomie pour l'ensemble des indicateurs s'expliquent par les évolutions de la performance environnementale des actifs, ainsi que par l'amélioration de la qualité des données et des modèles utilisés pour l'analyse des risques climatiques physiques.
Les variations des valeurs d'expertise des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Valeur de Marché de l'alignement à Taxonomie.
Les variations des taux d'occupation des actifs immobiliers ont également un effet sur l'indicateur Chiffre d'Affaires. Cet indicateur est par nature plus volatil que l'indicateur Valeur de Marché.

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 83,4%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, 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 décembre 2025. 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 pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés 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 ?

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

En 2025, le Fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2025, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki 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.

En 2025, la société de gestion a renforcé le suivi des actions de régulation et de maintenance de ses actifs immobiliers afin d'optimiser les réglages des équipements et réduire les consommations d'énergie.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs.

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

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. De plus, le Fonds sensibilise 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.

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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

***En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

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

Non applicable.

***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

**La Française Real Estate Managers**

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

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

Mai 2026 - I90315 - Crédit photo : Adobe Stock