

Rapport annuel 2024

SCPI
SÉLECTINVEST 1



LA FRANÇAISE REM

Crédit Mutuel Alliance Fédérale

SÉLECTINVEST 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 18 juin 2025



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

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur <https://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/>

1/	CONJONCTURE	2
2/	FICHE D'IDENTITÉ	8
3/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024	10
4/	GOVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE	26
5/	POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM	28
6/	TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	30
7/	RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	34
8/	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
9/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE	40
10/	TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE	42
11/	COMPTES ANNUELS	46
12/	ANNEXE	49
13/	TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE	57
14/	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	69
15/	ANNEXE RTS SFDR	73

1/ CONJONCTURE

ÉCONOMIE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne (BCE) n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core⁽¹⁾, cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les six derniers mois est de 2,1 % annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la zone euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas

être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- La dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- La baisse de l'Euro ensuite ;
- Enfin, et surtout, un regain graduel d'optimisme de la part du consommateur européen.

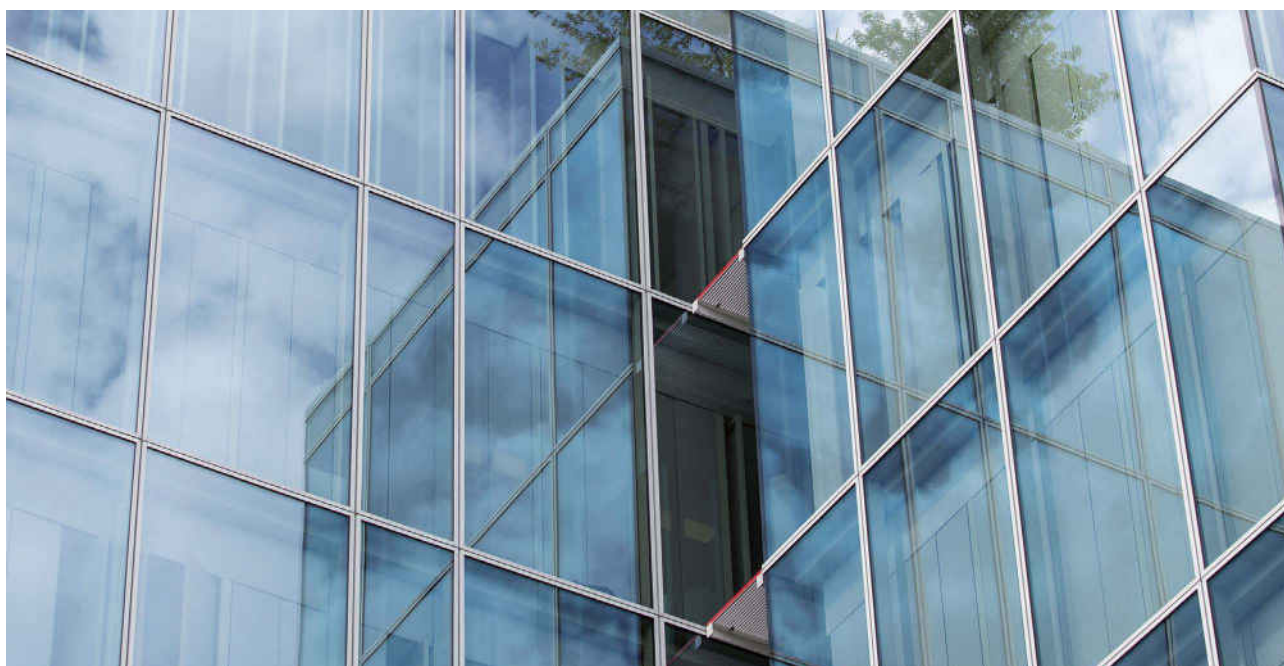
Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitudes.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone euro.

Tout cela nous rend globalement baissiers sur les taux longs allemands et français à horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.



⁽¹⁾ Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2024, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe ont retrouvé de l'élan, portés par l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) et le retour de certains investisseurs opportunistes attirés par les importantes corrections de prix. Cependant, la reprise n'est pas homogène. La France peine toujours à stabiliser son marché de l'investissement, qui finit l'année en retrait de 8 % alors que l'Europe affiche une hausse de 19 %. Les volumes enregistrés en 2024 restent modestes avec 160 milliards d'euros investis en Europe, bien en dessous de la moyenne des cinq dernières années qui s'élevait à 225 milliards d'euros.

2025 devrait confirmer le rebond des marchés européens, grâce à une meilleure convergence entre les attentes des acheteurs et des vendeurs sur les prix, et à l'amélioration des conditions de financement qui devrait permettre de dynamiser le segment des grandes transactions. Du côté des vendeurs, davantage de biens devraient être mis sur le marché, notamment par des acteurs ayant besoin de retrouver de la liquidité. La reprise devrait toutefois être progressive car des incertitudes perdurent sur l'atterrissage des taux directeurs de la BCE et des taux longs au regard des perspectives économiques et des tensions géopolitiques. La dynamique du marché immobilier français pourrait être moins favorable. Dans un contexte international anxiogène, l'instabilité politique et l'état préoccupant des comptes publics en France pourraient reporter les perspectives d'une réelle reprise à 2026. 2025 devrait néanmoins marquer un léger rebond en France.

Les investisseurs immobiliers devraient rester très sélectifs en 2025, se concentrant sur un nombre restreint de localisations et privilégiant les actifs dont les fondamentaux reposent sur

des tendances longues moins corrélées à la conjoncture économique ou aux aléas géopolitiques, tels que le résidentiel classique ou géré, l'immobilier de santé et, dans une moindre mesure, l'hôtellerie ou la logistique. L'activité pourrait toutefois être contrainte par une production d'offre neuve quasiment à l'arrêt alors qu'une part importante du stock ne répond plus aux attentes des utilisateurs.

Les volumes investis dans le bureau ont connu une très forte érosion. En 2024, dans la région du Grand Paris, moins de 3,5 milliards d'euros ont été investis en bureau, un volume divisé par sept en cinq ans. 2025 pourrait voir une légère amélioration compte tenu du point bas atteint en 2024 même si cette classe d'actifs devrait rester pénalisée par le développement des nouveaux modes de travail et l'augmentation des dépenses en investissement pour répondre aux dernières normes techniques et environnementales.

La diversification des portefeuilles devrait également s'opérer d'un point de vue géographique. En 2024, en France, l'investissement en région a dépassé pour la première fois celui de l'Île-de-France avec une part de marché de 56 %. Les grandes métropoles régionales connaissent une concurrence moindre sur les meilleurs emplacements et offrent des taux de rendement immobiliers attractifs comparés aux capitales européennes.

2025 devrait offrir une bonne fenêtre de tir pour les stratégies value-add et opportunistes, afin de bénéficier de la baisse des valeurs vénale, de la récente baisse du coût de l'argent et d'une augmentation attendue des arbitrages.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉS LOCATIFS

BUREAU

2025, comme 2024, devrait être marquée par l'attentisme des utilisateurs. Le climat géopolitique mondial et la faible croissance économique attendue, dans un contexte politique tumultueux, sont des freins évidents à la capacité des entreprises à se projeter. Dans ce contexte, les utilisateurs privilégient les négociations plutôt que l'implantation dans de nouveaux locaux.

Au niveau structurel, si le télétravail commence à donner des signes de ralentissement, le flex-office poursuit son développement, réduisant les besoins de surface en bureaux. La demande en 2025 serait portée par la recherche de rationalisation des coûts immobiliers ainsi que la recherche de centralité et de modernisation des espaces de travail. La demande baisserait donc en volume mais demeurerait concentrée sur les actifs de qualité, avec un marché de bureaux toujours à deux vitesses.

Dans ce contexte de faible absorption nette, l'offre continuerait à être alimentée par des libérations de surface, alors que le nombre de projets neufs ou restructurés chuterait, accentuant l'inadéquation entre l'offre répondant aux besoins des utilisateurs et la demande. La modernisation du parc de bureaux nécessaire pour adapter les bâtiments aux derniers standards environnementaux et techniques n'est une solution que pour les territoires attractifs pour les utilisateurs. Sur les zones excentrées, la solution devrait passer par une reconversion des actifs en d'autres usages, si tant est que les municipalités concernées l'acceptent.

En région, les marchés de bureaux apparaissent plus résilients face au développement du télétravail et du flex-office. Du côté de l'offre, si les taux de vacance augmentent, ils devraient rester inférieurs ou proches du seuil de fluidité du marché correspondant à des marchés équilibrés.

1/ CONJONCTURE

En 2024, malgré une conjoncture économique peu favorable, la recherche de centralité a soutenu les loyers prime. Les valeurs locatives pour les meilleurs actifs sont globalement stables, à des niveaux élevés, en région et en hausse à Paris. En 2025, l'évolution des loyers resterait très hétérogène entre de légères pressions à la hausse dans les localisations centrales où l'offre est limitée, et de fortes pressions à la baisse dans les

zones délaissées par les utilisateurs où l'offre est abondante. Les indexations élevées, suite à la hausse de l'inflation, créent des situations de réversion locative négative sur certains marchés, les locataires pourraient renégocier leurs loyers à la baisse et/ou demander des mesures d'accompagnement au moment du renouvellement du bail.

Source : CBRE, MBE, Cushman & Wakefield, Colliers.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Demande placée	1 750 000 m²	1 959 000 m²	▼
Taux de vacance	9,3 %	7,9 %	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA ⁽¹⁾	980 €/m²/an	913 €/m²/an	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Volume d'investissement France	16,2 Mds €	17,4 Mds €	▼
Bureau	5,0 Mds €	6,5 Mds €	▼
Commerce	2,5 Mds €	3,0 Mds €	▼
Logistique	5,1 Mds €	3,2 Mds €	▲
Actif de diversification	3,6 Mds €	4,9 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2024	2023	Évolution sur un an (2024 vs. 2023)
Bureau Paris	4,20 %	4,15 %	=
Bureau régions	5,60 %	5,50 %	▲
Commerce			
Pieds d'immeuble	4,25 %	4,50 %	▼
Retail parks	5,75 %	5,75 %	=
Logistique	4,90 %	5,00 %	▼

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

LOGISTIQUE

En France, comme en Europe, 2024 a été marquée par le ralentissement de la demande. La multiplication des incertitudes liées au contexte géopolitique et la dégradation de l'environnement économique ont souvent poussé les utilisateurs à mettre sur pause leurs projets, dans l'attente d'une meilleure visibilité. La demande placée logistique a totalisé moins de 3,1 millions de m², accusant un repli de -24 % sur un an et de -31 % par rapport à la moyenne quinquennale. Les nouvelles prises à bail ont été motivées par des logiques de rationalisation et d'optimisation de l'outil logistique, des moteurs traditionnellement moins consommateurs de surfaces.

Si les fondamentaux de la demande pour les actifs logistiques restent solides, 2025 devrait s'inscrire dans le sillage de 2024. Les défaillances d'entreprise ont atteint un niveau record en 2024. Les perspectives d'évolution de l'environnement économique ainsi que l'échéance des Prêts Garantis par l'État d'ici 2026 ne devraient pas inverser la tendance en 2025. Par ailleurs, la réindustrialisation, qui soutiendrait la demande en

actifs logistiques et locaux d'activité, est retardé par l'instabilité politique actuelle, qui freine les investissements étrangers en France.

En 2024, le repli de la construction neuve en dessous de la moyenne quinquennale n'a pas suffi à compenser les libérations de locaux, entraînant une hausse de l'offre disponible. La vacance reste toutefois globalement contrainte en France, à l'exception de la région Hauts-de-France où elle atteint 10 %. En 2025, la progression de l'offre en logistique pourrait permettre aux utilisateurs de trouver une réponse plus adaptée à leurs besoins, dans un environnement où la demande serait principalement animée par la modernisation des locaux.

Dans ce contexte, les loyers économiques devraient se contracter sous l'effet d'une hausse des mesures d'accompagnement avec des valeurs faciales qui resteraient globalement stables.

Source : CBRE, JLL, Cushman & Wakefield.

COMMERCE

En 2024, la baisse de l'inflation et les hausses de salaire ont soutenu les gains de pouvoir d'achat des consommateurs. Cependant, les incertitudes pèsent sur le moral des ménages limitant la hausse de leurs consommations. Les ventes au détail sont restées relativement stables en 2024. Certains secteurs tirent mieux leur épingle du jeu. L'alimentaire spécialisé et la beauté/bien-être affichent des progressions significatives, quand la restauration ou la culture/loisirs affichent des hausses plus modérées. À l'inverse, l'habillement et l'équipement de la maison sont en repli. En 2025, l'activité des commerces resterait contrainte par un pouvoir d'achat des ménages toujours entravé par leur forte épargne, et les évolutions structurelles des modes de consommation qui rendent obsolètes certains formats commerciaux.

Dans cet environnement incertain, la demande des enseignes continue à s'exprimer. Elle se concentre sur les meilleurs emplacements, au détriment des emplacements secondaires où la vacance augmente. La modernisation des enseignes et des réseaux reste un enjeu fort. Ces derniers devraient mettre l'accent sur la création d'une expérience client forte pour exprimer pleinement l'identité de la marque. Les enseignes devraient donc faire preuve d'une sélectivité accrue, qui pourrait provoquer des tensions sur l'offre prime.

Les taux de vacance des pieds d'immeuble sur les artères prime devraient continuer de se réduire, les enseignes en place s'efforçant de conserver leurs emplacements existants, accentuant ainsi le phénomène de raréfaction de l'offre sur les meilleurs emplacements. Sur les emplacements secondaires, la vacance progresserait, notamment en l'absence de locomotive pour dynamiser le flux.

Après une période de forte hausse sur les trois dernières années, la baisse de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) en 2025 devrait apporter plus de stabilité aux valeurs locatives, permettant aux locataires de se maintenir en place. Les loyers prime de marché pourraient connaître une légère progression, quand les loyers des emplacements secondaires devraient connaître des pressions baissières.

Le financement de la rénovation du parc existant du fait de l'évolution des attentes des consommateurs et du virage de la décarbonation est un enjeu majeur qui pourrait peser sur les loyers.

Source : CBRE ; Knight Franck, Cushman & Wakefield.

TOURISME

Rythmé par les Jeux Olympiques et Paralympiques, les 80 ans du Débarquement de Normandie et la réouverture de Notre-Dame de Paris, le tourisme français a bénéficié d'un fort dynamisme et d'une vitrine exceptionnelle dans le monde entier. En 2024, la France a accueilli plus de 100 millions de touristes internationaux et généré 71 milliards d'euros de recettes internationales.

L'industrie du tourisme termine ainsi l'année sur un bilan légèrement positif mais contrasté selon les gammes et les territoires. D'un côté, le tourisme haut de gamme et de luxe a atteint de nouveaux records, porté par les événements et surtout un pouvoir d'achat des visiteurs long-courrier en Europe qui a atteint des niveaux inégalés. Mais de l'autre, les difficultés ont été réelles pour le tourisme qui s'appuie sur la demande de ménages français et européens.

Le taux d'occupation moyen des hôtels français a atteint 70 % en 2024, marquant une augmentation de 5 % par rapport à 2023. Les Jeux Olympiques de Paris ont joué un rôle crucial dans cette dynamique positive, attirant des visiteurs du monde entier. Le RevPAR (revenu par chambre disponible) a également progressé de 8 %, grâce à une combinaison de tarifs moyens plus élevés et d'une demande soutenue. Les hôtels ont su tirer parti de cette conjoncture favorable en optimisant leurs stratégies de tarification et en améliorant leurs offres de services.

Le tourisme d'affaires a démontré une résilience remarquable, avec une augmentation des réservations de 10 %. Cette croissance est due à la reprise des voyages d'affaires et à l'organisation de conférences et d'événements professionnels. Parallèlement, le tourisme de loisirs a connu une hausse de 12 % des réservations, notamment dans les destinations touristiques populaires, grâce à une demande accrue pendant les périodes de vacances scolaires et les jours fériés.

Pour 2025, les fondamentaux de l'hôtellerie restent favorables. L'offre globalement stable et limitée combinée à des réservoirs de demande encore importants, notamment à l'international avec les classes moyennes des grands pays émergents tels que le Brésil, la Chine ou l'Inde, viendrait compenser d'éventuelles tensions sur le tourisme face aux incertitudes économiques. Le secteur reste toutefois sensible aux troubles géopolitiques qui pourraient se multiplier en 2025. L'intégration de technologies avancées et l'accent sur la durabilité devraient être des éléments déterminants pour répondre aux attentes des clients et améliorer l'efficacité opérationnelle.

Source : Alliance France Tourisme, In Extenso.

1/ CONJONCTURE

EUROPE

Les marchés de l'investissement en Europe sont repartis à la hausse en 2024, interrompant le cycle de baisse initiée en 2021. Au total, 160 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, une hausse de 23 % sur un an. L'activité du marché reste toutefois modeste au regard de la moyenne sur les cinq dernières années, qui s'élève à 225 milliards d'euros.

La majorité des grandes économies européennes ont enregistré une croissance positive d'une année sur l'autre. Le Royaume-Uni et l'Allemagne, les deux marchés les plus liquides, ont vu un rebond de leur activité de 31 % et 13 % respectivement. La France peine toujours à stabiliser ses volumes et finit l'année en recul de 7 %. Porté par la reprise du tourisme et des fondamentaux solides, le secteur de l'hôtellerie affiche le plus fort rebond de ses volumes d'investissement avec une hausse de 28 %. Le commerce arrive deuxième, après des années de croissance atone. Les investissements en bureau ont augmenté de 10 % illustrant le regain d'attractivité de cette classe d'actifs qui a connu de fortes corrections de prix.

Les quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) en 2024 ont aidé le marché immobilier à amorcer un nouveau cycle. Après des hausses des taux de rendement immobiliers de 160 pbs en moyenne en 2023, la hausse moyenne des taux immobiliers s'est réduite à 10 pbs en Europe, en 2024. Cependant, les évolutions diffèrent en fonction des classes d'actifs et des territoires. Ainsi, les bureaux et les centres commerciaux ont vu leurs valeurs les plus impactées par la hausse des taux, alors que les actifs démographiques, tels que la santé ou les actifs résidentiels, se sont montrés résilients dans un environnement financier adverse. D'un point de vue géographique, l'Allemagne, le Luxembourg et le Royaume-Uni ont connu les corrections de valeurs les plus importantes.

Le rebond des volumes d'investissements s'explique par l'arrivée d'investisseurs opportunistes qui cherchent à tirer parti de la correction des valeurs, s'appuyant sur un point d'entrée attractif. Ils anticipent sur le long terme une amélioration des performances des actifs immobiliers. Fin 2024, les secteurs sur lesquels se concentrent la demande des investisseurs

(principalement les actifs de diversification) ont affiché, pour la première fois depuis 18 mois, de légères compressions de taux. En 2025, le marché devrait continuer à progresser grâce à l'amélioration des conditions de financement et des arbitrages plus nombreux. La reprise devrait être graduelle et dépendra de l'évolution des taux sans risque, qui demeurent volatils en raison du contexte géopolitique.

Le marché locatif reste compliqué en Europe avec une progression de la vacance sur l'ensemble des classes d'actifs et des pays, notamment sur le segment des bureaux. La demande placée en bureau a légèrement rebondi sur un an, avec des hausses plus marquées dans les localisations centrales où la demande progresse de 8 % sur un an. En périphérie, l'activité locative reste déprimée. Les capitales européennes affichent des évolutions hétérogènes. Ainsi, Madrid et Munich augmentent chacune de près de 35 % sur un an, quand Paris et Amsterdam baissent de près de 10 % sur la même période.

L'offre poursuit sa tendance haussière, à l'exception de Londres, qui voit sa vacance refluer sur un an. Seuls Hambourg et La Haye affichent des taux de vacance inférieurs à 6 %, en dessous du seuil d'équilibre des marchés. Toutefois, les équilibres de marchés restent disparates entre les localisations centrales où l'offre reste relativement limitée, et les périphéries où la vacance dépasse régulièrement les 10 %. À titre d'exemple, Munich affiche un taux de vacance global de 7,7 % alors que son quartier central des affaires connaît une vacance de 1,2 %. En 2025, la demande devrait poursuivre sa lente progression au fur et à mesure que les entreprises parviennent à définir des stratégies long terme, relatives au télétravail et au flex office. La concentration de la demande sur les actifs les plus récents, répondant aux dernières normes techniques et environnementales, devrait accentuer la polarisation des marchés.

La sensibilité des utilisateurs des marchés bureau au contexte macro-économique pourrait peser sur les évolutions de loyers en 2025. La croissance des loyers devrait ainsi fortement ralentir en 2025 mais rester positive dans les localisations centrales et continuer à reculer dans les périphéries.

Source : CBRE, Savills.

SANTÉ

Si la demande de soins et de services sociaux reste élevée en raison de l'évolution démographique, 2024 a marqué un coup d'arrêt au phénomène de consolidation qu'ont connu ces dernières années les réseaux de santé. Partout en Europe, les systèmes de santé font face à des difficultés relatives à la pénurie de personnel et à la hausse constante des coûts (énergie, alimentation, personnel et financement de l'immobilier). Les faillites que l'Allemagne a connues en 2023 dans le secteur médico-social sont symptomatiques de la situation de plus en plus tendue à laquelle sont confrontés les opérateurs. S'ajoutent à cela des facteurs réglementaires et réputationnels suite aux scandales comme Orpea. Dans ce contexte le développement

des réseaux de soins a connu un coup d'arrêt et a impacté par ricochet le marché de l'investissement en immobilier de santé : en 2024, un peu moins de 6 milliards d'euros ont été investis en Europe. Cela correspond à une baisse de 26 % comparée au volume d'investissement de 2023, qui avait, il est vrai, bénéficié de la comptabilisation de la vente à Primonial d'une partie du portefeuille d'Icade Santé pour 1,4 milliard d'euros. La demande reste portée par de nouveaux besoins d'investissement pour permettre aux opérateurs de santé d'apporter une réponse aux évolutions des pratiques médicales et aux nouvelles normes environnementales.

La construction neuve stagne depuis des années, contrainte par la nécessité d'obtenir les autorisations administratives spécifiques à chaque pays. En outre, une part importante du stock existant est composée de bâtiments de plus de 25 ans, souvent obsolètes et inefficaces sur le plan énergétique. Pour les opérateurs qui ne peuvent pas supporter le coût des investissements nécessaires à la remise au niveau de leurs actifs, une solution est de faire appel au secteur privé pour financer les travaux nécessaires en externalisant leur patrimoine immobilier.

Les enjeux de santé publique restent prégnants et déconnectés de l'économie classique. Le secteur de la santé répond à un besoin sociétal majeur, et le vieillissement de la population

entraîne une hausse significative des besoins de soins et d'accompagnement. Ces fondamentaux solides se traduisent par des rendements stables en immobilier de santé. Cette classe d'actifs a fait preuve de résilience durant la période de hausse des taux enregistrée ces deux dernières années. Ainsi, alors que l'OAT 10 ans a augmenté de près de 300 points de base, les taux de rendement de l'immobilier de santé en Europe n'ont progressé que d'une centaine de points de base. Ils s'élevaient fin décembre 2024 à 4,3 % pour les résidences services seniors, 4,9 % pour les maisons de santé et 5,75 % pour les cliniques.

Source : CBRE, JLL.



2 / 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 31/12/2024
371 128 122 euros

Capital plafond statutaire
459 000 000 euros

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

Indicateur Synthétique de Risque (SRI)⁽¹⁾



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

Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Antoine LE TREUT
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes titulaires

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

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
Laurent BOUSQUET
Robert BRUNIER
Véronique DREYER
Eugénie DUFOUR
Paul FREIERMUTH
Clément LASSALLE
Ronan LAUDEN
Bertrand PAILLAT
ACM VIE
SCI PÉRENNITÉ PIERRE

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

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

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.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024



TAUX DE DISTRIBUTION ⁽¹⁾ 2024	COLLECTE BRUTE 2024	INVESTISSEMENTS AEM ⁽²⁾	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,40 %	1,6 M€	–	149,2 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 1^{er} janvier de l'année N.

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

Le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1, constitué à plus de 70 % de bureaux, majoritairement implanté en Île-de-France, a été fortement impacté en 2024. En effet, la granularité et la qualité de son patrimoine, ainsi que le positionnement historique de son prix de part en bas de la fourchette réglementaire, lui ont permis d'absorber, depuis 2022, toutes les corrections de valeurs. Mais fin 2024, **le contexte macroéconomique persistant en France et en Europe n'a 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 leur atterrissage et ont conduit La Française REM à repositionner le prix de part de la SCPI.

En 2024, les souscriptions de votre SCPI totalisent 1,6 million d'euros, dont la totalité a été affectée aux parts en attente de retrait. En l'absence de collecte nette, Sélectinvest 1 n'a réalisé aucun investissement en 2024 et a donc poursuivi son plan d'arbitrage. Au total, en 2024, **26 cessions auront été réalisées pour de 41 600 m², dont 14 100 m² vacants**, correspondant à un montant de 149,2 millions d'euros.

Le fruit de ces ventes a permis à Sélectinvest 1 de **finaliser trois importantes restructurations** : WE à Nanterre (92), Madéra à Mérignac (33) et Wanna à Boulogne-Billancourt (92). Ces trois actifs répondent désormais aux dernières normes environnementales et offrent des prestations correspondant aux nouvelles attentes et usages des locataires.

Ces ressources ont également permis de rembourser une partie des emprunts contractés par la SCPI et de doter le fonds de remboursement à hauteur de 46 millions d'euros.

Côté locatif, 2024 aura été marquée par l'attentisme des utilisateurs. 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 intensifient les renégociations. **Les équipes de La Française REM sont donc restées plus que jamais proactives et très à l'écoute des locataires de la SCPI**. La situation locative de Sélectinvest 1 présente un solde commercial largement positif en 2024, principalement dû à la cession de surfaces vacantes en toute fin d'année qui se traduit par des indicateurs immobiliers maintenus à un bon niveau.

À périmètre constant, la valeur d'expertise de la SCPI a affiché une baisse de 6,5 % par rapport à l'exercice précédent. Au 31 décembre 2024, sa valeur de réalisation a baissé de 6,6 % par rapport au 30 juin 2024 (-13,4 % par rapport à fin 2023), pour s'établir à 489,73 euros par part.

La nouvelle valeur de reconstitution étant de 585,36 euros par part, le prix de part de la SCPI s'est retrouvé très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution).

La Française REM a donc pris la décision de repositionner, à compter du 1^{er} janvier 2025, le prix de part en bas de borne, à 530 euros, actant une baisse de 17,2 %.

Le résultat 2024 a permis de distribuer 26,28 euros par part. Le taux de distribution 2024 de Sélectinvest 1 atteint 4,40 % conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Grâce aux plus-values réalisées et distribuées à hauteur de 12,69 euros par part.

En 2025, Sélectinvest 1 devra réaliser un plan de cession pour près de 80 millions d'euros afin de financer l'entretien, la mise aux normes environnementales et la gestion des immeubles. Elle devra maintenir ses locataires en place et le bon niveau actuel des taux d'occupation en continuant à être à l'écoute des besoins et en offrant des immeubles aux meilleurs standards.

Pour améliorer la liquidité de votre SCPI, un fonds de remboursement sera doté au fil des cessions. Après le vote favorable de l'assemblée générale extraordinaire de janvier dernier, les nouvelles règles d'usage de ce fonds ont été appliquées. Le montant individuel des retraits a été plafonné, permettant ainsi, à un plus grand nombre de petits porteurs d'accéder à cette solution de sortie.

Enfin, dans un contexte immobilier toujours incertain, et afin d'optimiser les ressources de Sélectinvest 1, votre société de gestion a également décidé d'ajuster sa politique de distribution et de corréliser les revenus distribués aux résultats de votre SCPI en n'intégrant plus les plus-values de cessions prévisionnelles de l'année.

Le taux de distribution⁽¹⁾ cible 2025 est de 4,40 – 4,60 % soit 22,44 €/part (vs 26,28 €/part en 2024).

⁽¹⁾ Sur la base du nouveau prix de part

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	371 128 122 €
Nombre de parts	2 425 674
Capitalisation	1 552 431 360 €
Nombre d'associés	21 202

Prix de souscription par part au 1 ^{er} janvier 2024	640,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2024	640,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2023/4	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2024	600,00 €

	2024 (en euros)	2023 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	127 485 680,41	127 061 059,19
dont loyers	71 027 444,97	75 227 861,14
Total des charges	71 435 282,06	65 607 990,51
Résultat	56 050 398,35	61 453 068,68
Distribution	64 231 952,46	66 218 331,39

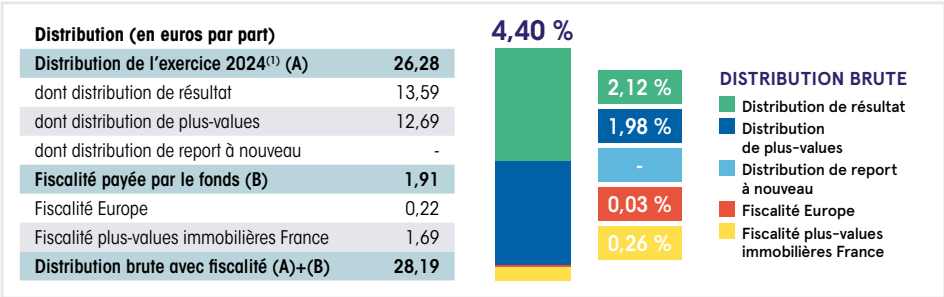
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	371 128 122,00	384 830 496,00
Total des capitaux propres	1 166 083 406,93	1 179 380 725,94
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 450 312 588,14	1 480 574 643,01

	Global 2024 (en euros)	Par part 2024 (en euros)
Autres informations		
Résultat	56 050 398,35	22,79 ⁽¹⁾
Distribution	64 231 952,46	26,28 ⁽¹⁾⁽²⁾

⁽¹⁾ Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
⁽²⁾ Dont 12,69 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 636 672 976,03	674,73
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 469 828 163,53	605,95

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER



Taux de distribution	
Taux de distribution 2024 ⁽²⁾ (C)	4,40 %

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2023	565,22
Valeur de réalisation 2024	489,73
Variation valeur de réalisation (D)	-13,36 %

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier ⁽³⁾ (C)+(D)	-8,96 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	3,08 %
10 ans	3,66 %
15 ans	4,15 %

⁽¹⁾ Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.
⁽²⁾ Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.
⁽³⁾ Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 450 312 588,14
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(284 229 181,21)
Valeur comptable	1 166 083 406,93
Valeur comptable ramenée à une part	480,73

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	1 469 828 163,53
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(281 891 651,95)
Valeur de réalisation	1 187 936 511,58
Valeur de réalisation ramenée à une part	489,73

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	1 187 936 511,58
Frais d'acquisition des immeubles	143 203 905,24
Commission de souscription	88 742 694,45
Valeur de reconstitution⁽¹⁾	1 419 883 111,27
Valeur de reconstitution ramenée à une part	585,36

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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
EN DIRECT

147

NOMBRE D'IMMEUBLES
EN EXPLOITATION⁽¹⁾
VIA SCI

101

SURFACE
EN EXPLOITATION

458 881 m²

STOCK
DE LOCAUX VACANTS

56 278 m²

⁽¹⁾ Détenus au 31/12/2024.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE au 31/12/2024



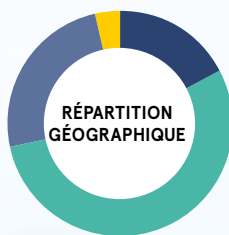
Bureaux
72,52 %

Commerces
21,41 %

Logistique
et locaux d'activité
3,87 %

Hôtels, tourisme
et loisirs
1,68 %

Santé et éducation
0,52 %



Paris
17,28 %

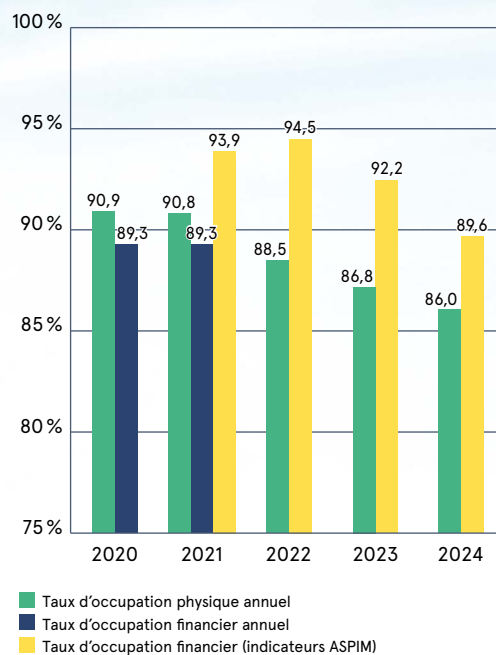
Île-de-France
54,50 %

Régions
24,80 %

Allemagne
3,42 %

TAUX D'OCCUPATION

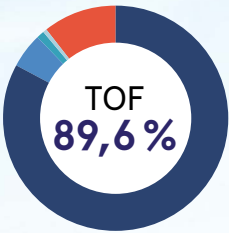
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



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 2024



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Locaux occupés
83,0 %

Locaux occupés sous franchise
4,9 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
1,2 %

Locaux vacants sous promesse de vente
0,5 %

Locaux vacants en recherche de locataire
10,4 %

CONCENTRATION LOCATIVE

897
baux
100 %
des loyers

Top 20
des locataires
32 %
des loyers

5
principaux locataires
14,3 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT

4,4 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE

3,3 %

C.S.F.

2,5 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU

2,2 %

BNP PARIBAS

2,0 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,7 ans

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

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Le Vermont - NANTERRE (92)	0,4
Ipsos Facto - MONTROUGE (92)	8,6
Center Parcs Park Allgäu - ALLEMAGNE	12,2
Carré Daumesnil - PARIS (75)	4,8
Dôme - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	5,3

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

LES INVESTISSEMENTS

En l'absence de collecte nette Sélectinvest 1, n'a pas disposé de liquidités pour financer de nouvelles acquisitions en 2024.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2024

En 2024, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 26 actifs pour un montant total de 149,2 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI ⁽¹⁾ (%)	Surface utile (m ²) QP SCPI ⁽¹⁾	Vacance (m ²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros) ⁽²⁾	Valeur d'expertise (euros) ⁽²⁾	Prix de cession brut (euros)
08/02/24	Les Espaluns 17 avenue du Maréchal Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	COM	100	400	-	25/11/82	243 918	570 000	1 000 000
07/03/24	24 avenue Hoche 75008 PARIS	BUR	100	2 844	368	23/06/86	22 533 865	39 090 000	37 000 000
18/03/24	45 rue Bonaparte 75006 PARIS	COM	100	51	51	25/11/82	502 388	490 000	500 000
19/03/24	Le Central II 470 place de la Courfine 93160 NOISY-LE-GRAND	BUR	100	2 428	2 428	06/08/86	1 578 066	1 050 000	697 078
28/03/24	47 rue Monceau - 8 ^e étage 75008 PARIS	BUR	100	738	-	23/06/86	4 573 471	11 045 000	11 250 000
02/05/24	Le Roisin 2-10 rue Roisin 59000 LILLE	BUR	100	4 788	577	20/10/89	5 474 477	14 300 000	17 000 000
03/05/24	42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	BUR	100	1 106	-	23/08/77	2 677 741	10 260 000	9 750 000
08/07/24	23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOÎT	COM	100	900	-	05/04/91	518 327	960 000	1 150 000
17/07/24	Parc des Nations - Bât D1 383-385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	139	139	10/01/92	174 711	176 311	215 520
30/08/24	Parc des Nations - Bât D1 383-385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	BUR	100	301	301	10/01/92	378 330	381 796	459 520
17/09/24	Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	BUR	12,99	1 481	-	03/12/16	3 023 884	4 094 055	3 704 251
24/09/24	La Condamine 73-75 rue de la Condamine 75017 PARIS	BUR	25	1 120	-	25/11/05	7 690 322	11 826 458	11 160 189
25/09/24	51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	BUR	100	1 686	-	04/11/08	16 621 688	22 250 000	21 525 000
27/09/24	11 rue du Champ Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HÈRES	BUR	100	1 953	-	04/11/83	1 263 356	2 340 000	3 125 000
27/09/24	Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	COM	100	1 565	-	14/06/88	1 265 803	1 760 000	1 870 000
27/09/24	625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	COM	100	1 342	-	02/10/85	848 715	2 780 000	3 554 700
27/09/24	CC Tours la Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	COM	100	2 072	349	23/06/86	1 788 749	2 885 000	3 000 000
30/09/24	Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 500	-	13/09/07	2 507 610	2 570 000	2 912 414
30/09/24	Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 170	-	02/05/07	2 064 485	2 000 000	2 262 069

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

⁽²⁾ Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1^{er} semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2^e 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)
30/09/24	Tourillon C 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 151	-	24/01/07	2 014 618	1 910 000	1 877 517
01/10/24	Hafeninsel 9 Jean Weipert Straße DE 63010 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	BUR	12,99	807	16	18/02/15	2 152 820	2 703 376	2 566 981
11/10/24	17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	BUR	100	103	103	24/03/83	305 158	780 000	900 000
16/10/24	2 rue Lamartine ZAC de la Courthillère Nord 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	COM	100	1 768	-	10/01/86	1 219 592	2 185 000	2 200 000
08/11/24	14 rue des Montagnes de Lans 38130 ÉCHIROLLES	COM	100	395	-	16/09/86	350 633	600 000	900 000
13/11/24	Péripole 1 - Bât. Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100	2 100	2 100	10/05/88	2 879 000	2 650 000	1 869 700
13/11/24	Péripole 1 - Bât. Belledone 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100	7 675	7 675	18/10/91	9 146 941	7 440 000	6 771 400
Total général				41 582	14 107		93 798 666	149 096 997	149 221 339

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.
⁽²⁾ Valeurs : dernières connues au 31/12/2023 pour 1^{er} semestre puis au 30/06/2024 à compter du 2^e semestre.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2024

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							
Renouvellement	Ipso Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	14 246	14 246	9 402 66 %	10/2024	CAMPUS CROIX ROUGE : renouvellement du bail 7/9 ans
Extension Réduction	78 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	3 172	3 172 100 %	06/2024 07/2024	IFOP : nouveau bail 6/9 ans 2 793 m² intégrant une extension de 468 m² 380 m² ASSOCIATION ECTI : nouveau bail 3/6/9 ans sur surface réduite
Location Extension	2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 962	1 506	1 506 100 %	06/2024 08/2024	693 m² GALADRIM : bail 6/9 ans 449 m² CAP COLLECTIF : bail 6/9 ans GALADRIM : avenant d'extension de 364 m²
Location	Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 790	6 463	1 939 30 %	09/2024	ATLANTIS TELEVISION : bail 9 ans
Location	Watt 16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	5 235	2 094 40 %	01/2024 11/2024	334 m² SMURFIT KAPPA BIZET : bail 6/9 ans 1 512 m² ARIANEGROUP HOLDING : bail 6/9 ans 248 m² LOGOTEL FRANCE : bail 3/6/9 ans
Renouvellement Location	Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 404	1 404	1 404 100 %	01/2024 04/2024 06/2024 12/2024	263 m² PERSONNALITE : avenant de renouvellement 3/6/9/10 ans 575 m² RECYGO : bail 6/9/10 ans 405 m² MADECA : bail 3/6/9/10 ans 161 m² MON PETIT CARROSSIER : bail 3/6/9/10 ans
Renouvellement	Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	2 844	2 494	2 494 100 %	04/2024	ÉTABLISSEMENT EAU D'AZUR : renouvellement du bail 6/9 ans

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

3/ 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	Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	12 418	2 048	2 048 100 %	01/2024 03/2024 07/2024 08/2024 09/2024 11/2024	64 m² ACMI : nouveau bail 3/6/9 ans 322 m² STUDIS INGENIERIE : bail 6/9 ans 128 m² CEMBRE : bail 6/9 ans 128 m² IMAGEN : bail 3/6/9 ans TRACTEBEL ENGINEERING : avenant d'extension de 194 m² 1 212 m² ADENES : bail 3/6/9 ans
Extension	Ileco - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	2 672	748 28 %	12/2024	MEOTEC : nouveau bail de 748 m² 5/7/9 ans intégrant une extension de 165 m²
Location Maintien	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	6 411	962 15 %	10/2024	472 m² ARABELLE SOLUTIONS FRANCE : bail 6/9 ans 490 m² GE DIGITAL SERVICES EUROPE : maintien au titre d'un nouveau bail 3/6/9/10 ans
Location	66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	130	130	130 100 %	09/2024	SFERRA France : bail 6/9/10 ans
Location	Le Boréal 14-16 rue Ballu 75009 PARIS	BUR	1 076	409	409 100 %	01/2024	INTERFACE TOURISM : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Extension Location	Compans Caffarelli Bât A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	4 891	940	940 100 %	01/2024 05/2024	CYLAD CONSULTING : nouveau bail 3/6/9 ans 637 m² intégrant une extension de +335m² 303 m² TECHNOLOGY & STRATEGY ENGINEERING : bail 3/6/9 ans
Extension	Maillot 2000 - 4/5/7 ^e étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 026	359 35 %	03/2024	JEC : nouveau bail 6/10 ans intégrant une extension de 175 m²
Location Renouvellement	Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	3 616	1 085 30 %	09/2024	GRDF : un bail dérogatoire portant sur 288 m² et un renouvellement sur un bail de 608 m² 188 m² HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES : bail dérogatoire 3 ans
Location	Le Cinco 5 place du Marivel 92310 SÈVRES	BUR	7 452	661	661 100 %	06/2024	INTERFACE TOURISM : avenant de renouvellement 3/6/9 ans
Location	Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine 75015 PARIS	BUR	1 828	566	566 100 %	03/2004 11/2024	315 m² ARCHITECTURE PATRICK MAUGER : bail dérogatoire 15 mois 251 m² LA FRANCAISE INVESTMENT SOLUTIONS : bail dérogatoire 8 mois
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Location	Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 515 20 %	07/2024	HIPTOWN : bail dérogatoire 20/24 mois
Renégociation Location Extension	Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	6 247	1 137 18,20 %	01/2024 02/2024 03/2024 05/2024 06/2024 12/2024	523 m² ECOSYSTEM : renégociation 121 m² TERRANAE : bail 3/6/9 ans 139 m² LABORATOIRES LEO : bail 6/9 ans 116 m² Q ENERGY FRANCE : avenant au bail 6/9 ans 119 m² VALOBAT : avenant d'extension 3 ans 119 m² BYD FRANCE : bail agile
Location	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 189	249 21 %	01/2024	L'ÉTUDIANT : bail 6/10 ans
Extension	Two Towers Leipziger Straße 51 DE 10117 BERLIN	BUR	19 739	741	96 13 %	06/2024	Extension de THINK-CELL
Extension	Elise Elisabethstrasse 65 DE 40217 DÜSSELDORF	BUR	9 453	6 815	886 13 %	09/2024	LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : extension de surface sur le bail existant

(1) Quote-part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2024

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 Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	7 426	1 857 25 %	09/2024 11/2024 12/2024	303 m² EXTIA Congé 763 m² XPFIBRE.CVN Congé 791 m² ALMOND Résiliation amiable : 634 m² repris par ONEFIELD en 01/2025
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 597	7 582	1 137 15 %	10/2024	GE DIGITAL EUROPE Congé. Maintien en place sur surface réduite
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	BUR	10 563	1 616	1 616 100 %	03/2024	GENOMIC VISION Liquidation
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 720	952 35%	05/2024 08/2024 12/2024 12/2024	65 m² CABINET CARE : congé 37 m² ALCENA : congé 304 m² AM TRUST AMB : liquidation 138 m² SERENEST : congé
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	BUR	130	130	130 100 %	06/2024	ETRO France. Reloué à SFERRA France en 09/2024
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92100 NANTERRE	BUR	18 045	1 897	569 30 %	05/2024	REGION IDF : congé
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	1 359	285 21%	12/2024	SCET : congé
10 place Saint-Opportune 75011 PARIS	COM	279	279	279 100 %	03/2024	KOOKAI : congé
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	7 573	7 573	1 515 20 %	06/2024	WEWORK : résiliation amiable
L'Open 27 rue Camille Desmouilins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	938 10 %	12/2024	ICADE : congé
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	7 904	869 11%	12/2024	SODEXO résiliation amiable sur bâtiment Panorama Seine : nouveau bail 9 ans ferme signé effet 01/2025. Mise à l'arbitrage.

⁽¹⁾ Quote-part détenue par la SCPI.

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

VACANTS

Au 31 décembre 2024, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 56 278 m² (68 407 m² fin 2023) et se répartissent comme suit :

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2024 un loyer potentiel de 13,7 millions d’euros par an.

Paris	2 636 m²	4,7 %
Île-de-France	38 181 m²	67,8 %
Régions	11 023 m²	19,6 %
Europe	4 437 m²	7,9 %

Les vacants les plus significatifs en fin d’année 2024 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					
We 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	30 260	30 260	6 052 20 %	Livraison du site en 10/2024. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	BUR	10 240	4 626	4 626 100 %	Permis de construire purgé le 31/01/2025 pour le bâtiment C pour restructuration en cours.
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 821	3 821	3 821 100 %	Arbitrage en l’état et relocation dans le cadre d’un BEFA (Bail en l’Etat Futur d’Achèvement) (après travaux bailleur) menés en parallèle.
Madera (ex Espace Kennedy) 67 Avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	BUR	5 712	5 712	5 712 100%	Restructuration livrée le 02/10/2024. Commercialisation à la division. Plusieurs prospects.
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	4 805	1 922 40 %	Nouveau bail signé par Devialet au 01/06/2025.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	4 782	1 339 28 %	La commercialisation se poursuit. Un contact en cours.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	7 468	2 240 30 %	Travaux de REL terminés. Quelques visites. Secteur très concurrentiel.
2 à 6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	BUR	2 950	693	693 100 %	La commercialisation se poursuit à la division.
Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	4 249	3 107	3 107 100%	Marché de Vélizy très concurrentiel. Très peu de visites.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Jazz 27-31 cours de l’Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 500	7 300	803 11 %	Travaux de rénovation achevés en 10/2024. Secteur de Boulogne très concurrentiel. Quelques visites.
L’Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	9 381	9 381	938 10 %	Libération des locaux fin 12/2024 par ICADE. Travaux de rénovation à l’étude pour relocation.
Dont actifs en restructuration					
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	3 934 12,997 %	Départ de PORSCHE fin 2022. Flux sécurisé jusque fin 2024. 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 01/01/205 au 30/06/2025) portent sur 15 536 m², soit 3,39 % de la surface en exploitation (458 881 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						
Compans Caffarelli Bât B 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	4 850	4 850	4 850 100 %	04/2025	DREETS. Négociation avancée avec un ministère sur 3 000 m². Travaux bailleur en cours d'étude (rendre l'immeuble multi locataires).
Tour Franklin 21 ^e étage 100-101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	BUR	2 373	1 153	1 153 100 %	02/2025	UNILOCATIONS C/O CAI FACILITIES : renégociation du bail signé
369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	5 262	1 660	1 660 100 %	03/2025 05/2025	695 m² ERILIA : renouvellement signé 965 m² : BOUYGUES IMMOBILIER
Compans Caffarelli Bât A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	BUR	4 891	916	916 100 %	01/2024 02/2025 04/2025	372 m² GROUPE PARTAGEO : résiliation pour entrée de ANYWAVES 451 m² IES : congé 93 m² COULEUR CITRON : réduction surface
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	BUR	17 075	2 164	541 25 %	02/2025	ALTEN : départ confirmé
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92100 NANTERRE	BUR	18 045	1 934	580 30 %	03/2025	SEDGWICK France : résiliation finalement anticipée au 31/12/2024 pour signer un nouveau bail effet 01/2025.
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 742	4 742	948 20 %	06/2025	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS : prorogation de 4 mois en cours de négociation
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialys 1 et 2 276 / 274 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 820	2 164 20 %	06/2025	GROUPE RANDSTAD FRANCE : renouvellement déjà signé.
Panside 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	BUR	10 033	2 129	234 11 %	06/2024	SODEXO Libération du bâtiment Dockside. Mise à l'arbitrage.

⁽¹⁾ Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 1 402 498.73 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 342 303.22 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 60 195.51 euros.

Au 31 décembre 2024, la provision pour créances douteuses s'établit à 9 232 893.74 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Attac (186 avenue Jean-Jaurès à Montfermeil 93370), qui a fait l'objet en 2024 d'un ajustement de la provision, correspondant notamment au différentiel depuis le 1^{er} juillet 2016, entre la baisse significative de loyer fixée par le jugement du 17 septembre 2024 en cours d'exécution et le loyer facturé, soit la somme de 1 243 448 euros au 31 décembre 2024.

Par ailleurs, il convient d'évoquer deux procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise significative pour un montant total de 466 000 euros. La première concerne le dossier HEREZIE (51/53 rue

des Belles Feuilles à Paris 16^{ème}) dans lequel la provision à hauteur de 200 000 euros a été reprise suite au jugement du 28 janvier 2021 devenu définitif, qui avait limité l'indemnité allouée à la société HEREZIE au titre du préjudice de jouissance lié à des dysfonctionnements des climatisation/chauffage dans les locaux loués, et avait compensé cette somme avec le montant des arriérés de loyers auxquels elle a été condamnée par cette même décision. La seconde concerne le dossier MEDIOCEAN (86/88 rue du Dôme à Boulogne Billancourt) dans lequel une provision à hauteur de 266 000 euros avait été passée suite à l'assignation du locataire. Ce dernier demandait que soit prononcée la caducité de son bail portant sur la location de bureau, en raison des changements de circonstances économiques intervenus à la suite de la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid 19, et demandait en conséquence le remboursement de l'ensemble des loyers réglés qu'il prétendait indûment versés. La jurisprudence rendue en cette matière postérieurement à l'assignation étant en contradiction avec l'argumentation de la société MEDIOCEAN, qui a entre-temps quitté les locaux loués au terme de la première période triennale, a permis de reprendre la provision.

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.

2024	En euros
Travaux réalisés	10 694 680,46
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 337 529,26

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
16-32 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Travaux d'aménagement de business center de plusieurs demi-plateaux	892 928,12
186 avenue Jean Jaurès	MONTFERMEIL	Travaux d'accès à la station service	128 632,85
4 avenue de Gutenberg	BUSSY-SAINT-GEORGES	Mise en conformité de l'assainissement des eaux par l'installation d'un séparateur à hydrocarbures	128 592,55
21-23 rue de la Vanne	MONTRouGE	Travaux de plomberie, d'électricité et de contrôle d'accès à la propriété	114 120,61
45 rue Bonaparte	PARIS	Travaux de curage, de remplacement de fenêtres et de séparations de lots	106 371,49

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 rue Pierre Dreyfus	CLICHY	Rénovation intérieure tous corps d'état avec remplacement de la façade et mise en place de panneaux rayonnants	577 740,56
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Étude et travaux de restructuration	239 300,00

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5 place du Marivel	SÈVRES	Travaux de remise en état locatif	916 252,62
20/22 rue Marius Aulan	LEVALLOIS-PERRET	Travaux de remise en état locatif	805 477,60
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Travaux de remise en état locatif	613 304,17
78 rue Championnet	PARIS	Travaux de remise en état locatif	346 507,45
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de remise en état locatif	283 353,88

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
129 rue Servient	LYON	Travaux d'audits de gestion technique du bâtiment	290 885,01
33 avenue du Maine	PARIS	Divers travaux de copropriétés	273 007,80
rue Thomas Dumorey	CHALON-SUR-SAÔNE	Travaux d'étanchéité	80 528,76
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Ravalement sous filet de la façade arrière et du pignon	72 897,99
13 avenue Morane Saulnier	VÉLIZY-VILLACOUBLAY	Divers travaux de copropriétés redditionnés	64 355,36

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Travaux de ravalement	138 731,00
80-84 rue des Meuniers	BAGNEUX	Travaux de terrassement et d'étanchéité	125 053,22
129 rue Servient	LYON	Traitement des joints de fenêtres amiantés	61 854,00
369-371 promenade des Anglais	NICE	Travaux d'audits dans le cadre d'un appel d'offre	37 255,20
5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Programmation et conception dans le cadre de travaux de relocation	36 654,49

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

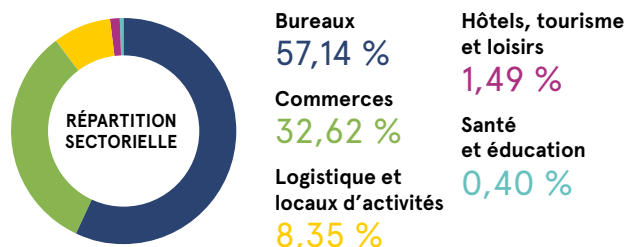
Au global, le patrimoine de la SCPI Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2024 à 1 636 672 976 euros dont 1 245 411 112 euros d'actifs détenus en direct et euros 391 261 864 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 6,5% par rapport à l'exercice précédent.

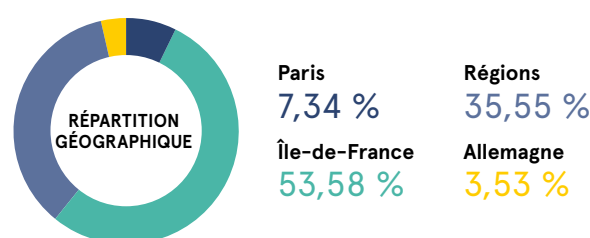
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024 :

Au 31 décembre 2024, la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 458 881 m².

Répartition par nature de locaux



Répartition géographique

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024⁽¹⁾

	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Total en €	Total en %
Paris	211 352 744,60	61 665 000,00	9 710 000,00			282 727 744,60	17,28 %
Île-de-France	706 982 737,54	113 289 647,37		63 260 000,00	8 526 000,00	892 058 384,91	54,50 %
Régions	230 453 074,94	175 414 456,77				405 867 531,71	24,80 %
Allemagne	38 237 314,80		17 782 000,00			56 019 314,80	3,42 %
Total 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 en %	72,52 %	21,41 %	1,68 %	3,87 %	0,52 %		100,00 %
Total 2023 en €	1 387 459 237,75	384 465 294,40	28 066 000,00	60 880 000,00	9 170 000,00	1 870 040 532,15	
Total 2023 en %	74,19 %	20,56 %	1,50 %	3,26 %	0,49 %		100,00 %

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

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

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	51 349,80	21 110,18	4 961,40	77 421,38
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	344 974 759,54	39 563 367,97	16 779 000,00	401 317 127,51
Valeurs estimées du patrimoine	288 757 009,92	84 722 854,14	17 782 000,00	391 261 864,06

3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2024

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 2024 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 %	488,03
Dettes et engagements	24,63 %	400,70
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,3 ans)	18,17 %	295,64
- dont emprunts court terme	6,43 %	104,54
- 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

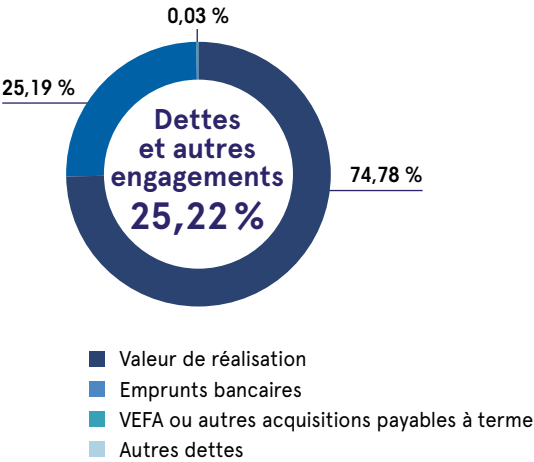
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute⁽¹⁾, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 132 % de la valeur des actifs.

⁽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 2024

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagements au 31 décembre 2024 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



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

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(234 000 000,00)	(165 180 247,47)	(399 180 247,47)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que les événements importants survenus après la clôture de l'exercice sont les suivants :

MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI SELECTINVEST 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 1^{er} janvier 2025, le prix de souscription de la SCPI Selectinvest 1 a diminué de 17,18 % et s'établit à 530 euros.

MODIFICATION DE LA DOTATION, DES LIMITES ET CRITERES D'UTILISATION ET DE FONCTIONNEMENT DU FONDS DE REMBOURSEMENT DE LA SCPI SELECTINVEST 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.



3 / RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2025.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et de 12 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

CANDIDATS SORTANTS

PERSONNES PHYSIQUES

Laurent BOUSQUET – 53 ans

Détenant : 25 parts
Demeurant à : Saint-Maur-des-Fossés (94)
Profession / activité : Investisseur immobilier et gérant d'une SCI patrimoniale
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Robert BRUNIER – 81 ans

Détenant : 47 parts
Demeurant à : Strasbourg (67)
Profession / activité : Expert immobilier libéral, ancien cadre dans le secteur immobilier
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Véronique DREYER – 64 ans

Détenant : 40 parts
Demeurant à : Rennes (35)
Profession / activité : Ancienne directrice adjointe en centre hospitalier
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Eugénie DUFOUR – 44 ans

Détenant : 90 parts
Demeurant à : Meudon (92)
Profession / activité : Cheffe de projet senior chez Allianz Trade
Nombre de mandats CS SCPI : 2

Paul FREIERMUTH – 79 ans

Détenant : 60 parts
Demeurant à : Cannes (06)
Profession / activité : Dirigeant d'une société immobilière, ancien contrôleur général des Armées
Nombre de mandats CS SCPI : 1

François GOUBARD – 73 ans

Détenant : 30 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Dirigeant d'une société de conseil en finance d'entreprises, ancien dirigeant d'une société de conseil en gestion de patrimoine, administrateur d'une société cotée
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Président sortant

Clément LASSALLE – 31 ans

Détenant : 24 parts
Demeurant à : La Rochelle (17)
Profession / activité : Notaire associé
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Ronan LAUDEN – 64 ans

Détenant : 49 parts
Demeurant à : L'Huisserie (53)
Profession / activité : Consultant/formateur en informatique et microfinance, administrateur bénévole dans l'association enoSia
Nombre de mandats CS SCPI : 1

Bertrand PAILLAT – 74 ans

Détenant : 28 parts
Demeurant à : Paris (75)
Profession / activité : Ancien cadre dirigeant dans le secteur immobilier et le recyclage des emballages ménagers
Nombre de mandats CS SCPI : 1

François RINCHEVAL – 59 ans

Détenant : 146 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession / activité : Dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 11

Secrétaire sortant

PERSONNE MORALE

SCI PERENNITE PIERRE

Détenant : 190 982 parts
Siège social : Paris (75)
RCS : Paris 402 876 023
Activité : Fonds d'investissement immobilier alternatif
Nombre de mandats CS SCPI : 2

NOUVEAUX CANDIDATS

PERSONNES PHYSIQUES

Michel CATTIN – 76 ans

Détenant : 170 parts
 Demeurant à : Chapelle-d'Huin (25)
 Profession / activité : Consultant en stratégie
 auprès d'entreprises agricoles
 Nombre de mandats CS SCPI : 14

Patrice CRETE – 80 ans

Détenant : 67 parts
 Demeurant à : Paris (75)
 Profession / activité : Ancien cadre commercial bancaire
 Nombre de mandats CS SCPI : 2

Daniel GEORGES – 67 ans

Détenant : 37 parts
 Demeurant à : Dunkerque (59)
 Profession / activité : Radiologue, gérant de structures
 de soins
 Nombre de mandats CS SCPI : 7

Jean-François JUIN – 66 ans

Détenant : 2 parts
 Demeurant à : Corneilles-en-Parisis (94)
 Profession / activité : Ancien trésorier et contrôleur
 budgétaire au sein du groupe La Française
 Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Jean-Paul LAUQUE – 58 ans

Détenant : 50 parts
 Demeurant à : Gagny (93)
 Profession / activité : Cadre dans la maintenance
 hospitalière
 Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Pascale LUCHEZ – 54 ans

Détenant : 60 parts
 Demeurant à : Paris (75)
 Profession / activité : Consultante en communication
 institutionnelle
 Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

Jacques MORILLON – 60 ans

Détenant : 110 parts
 Demeurant à : Massy (91)
 Profession / activité : Ingénieur, Investisseur privé
 Nombre de mandats CS SCPI : 11

Jean-Valère PIGNAL – 72 ans

Détenant : 55 parts
 Demeurant à : Lyon (69)
 Profession / activité : Conseil en gestion
 et ancien dirigeant de PME
 Nombre de mandats CS SCPI : Aucun

PERSONNE MORALE

SCI OSOLEIL

Détenant : 1 part
 Siège social : Levallois-Perret (92)
 RCS : Nanterre 829 555 283
 Activité : SCI familiale
 Nombre de mandats CS SCPI : 4



4 / 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	Variable	Nb bénéficiaire variable	% variable	Total cadres dirigeant	Total rémunération Preneurs de risques
247	15 613 929,56	14 208 356,35	90,66 %	1 405 573,21	129	9,00 %	770 821,04	3 124 606,49

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.

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

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

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

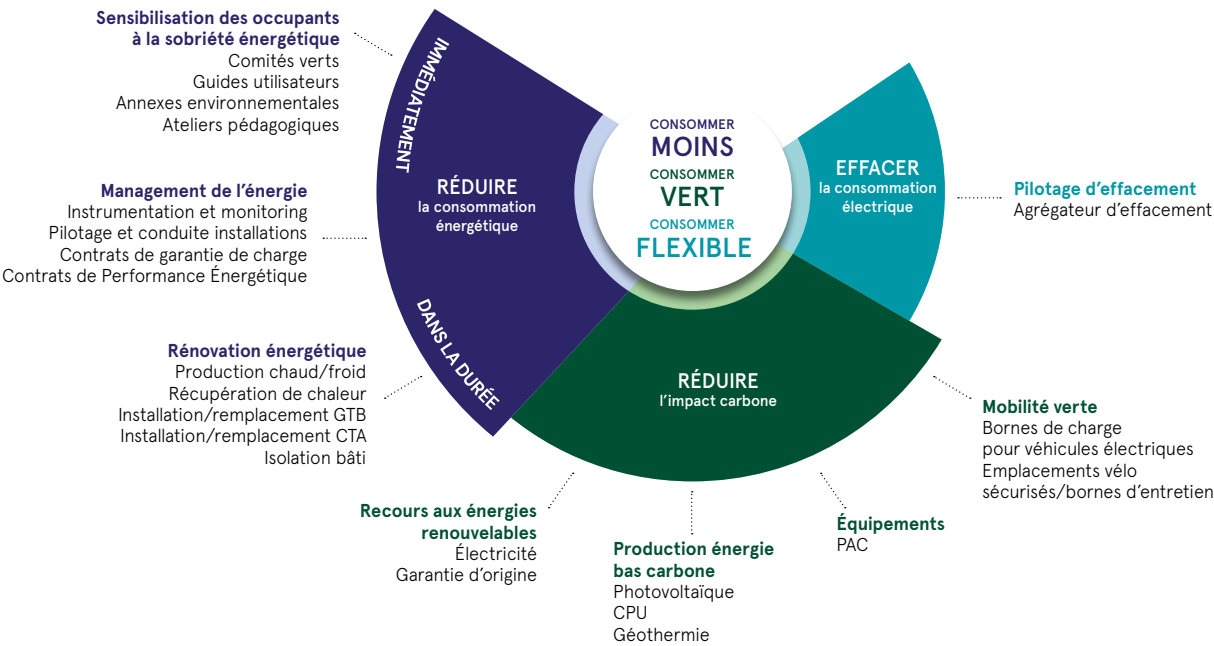
⁽¹⁾ https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5 / POLITIQUE ESG DES SCPI LA FRANÇAISE REM

BILAN 2024 : L'ESG par la preuve

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.

Sa politique énergétique et environnementale est bâtie autour de trois principes simples, qui permettent de mobiliser l'ensemble des parties prenantes : consommer moins, vert et flexible.



Sur le périmètre des SCPI de La Française REM⁽¹⁾, après une baisse de 20 % en 2023, les émissions de CO₂ reculent de 8 % en 2024 pour s'établir en moyenne à 14,6 kgCO₂/m²/an.



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/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/>

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, 1^{ère} banque entreprise à mission. En savoir plus : <https://www.la-francaise.com/fr/nous-connaître/groupe-la-francaise/un-acteur-engagé/>

⁽¹⁾ Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et et LF Croissance & Territoires.

En 2024, dans un univers de ressources contraintes, La Française REM a mis l'accent sur les actions de sensibilisation des occupants à la sobriété énergétique et la diffusion des meilleures pratiques des actions de management de l'énergie auprès de ses Property Managers.

Focus sur les comités verts

Le comité vert : un outil essentiel de la collaboration bailleur-locataire

Le comité vert constitue un espace d'échange régulier entre les bailleurs, les locataires et les équipes techniques, autour de la performance environnementale des immeubles tertiaires. Initié dans le cadre de « l'annexe environnementale » et renforcé par l'application du Décret Tertiaire, il s'agit d'un levier essentiel pour passer d'une logique de conformité à une véritable démarche de progrès.

La Française REM accompagne ses locataires, quel que soit leur niveau de maturité afin de faire de ce comité vert un véritable outil de pilotage de la performance énergétique. Un bon comité vert repose avant tout sur une préparation rigoureuse : l'identification d'un référent local chez les

locataires (souvent au sein des services généraux ou RSE), un suivi régulier et comparé des consommations (énergie, eau, déchets) via des indicateurs de référence fiables, et une interprétation fine des écarts de performance.

Ces comités permettent de coconstruire des plans d'actions concrets : réglage des températures de chauffage, de climatisation ou des locaux techniques (salles serveurs), activation des modes « inoccupé » ou « stand-by » pour les équipements techniques, programmation horaire sur les systèmes de ventilation ou encore optimisation des systèmes d'éclairage.

Un suivi des actions à déployer favorise l'engagement des parties prenantes et alimente une trajectoire de réduction des consommations d'ici à 2030, conformément au Décret Tertiaire.



LE VOLUTO – 89/91 avenue Jean Jaurès 92120 Montrouge

- Baisse continue de la consommation qui permet d'atteindre un niveau inférieur de 27 % à l'objectif 2030 du Décret Tertiaire ;
- Révisions des consignes de température : 20 °C chauffage / 26 °C climatisation ;
- Mode « inoccupé » activé : 16 °C l'hiver / 33 °C l'été ;
- Régulation de la température du local serveur à 25 °C ;
- Arrêt de la VMC de 22h à 6h.

LE PRISME – 125 avenue de Paris 92020 Châtillon

- Baisse de 8 % des consommations d'énergie sur un an ;
- Remplacement des anciens systèmes de refroidissement par un équipement plus performant (investissement financé par le locataire et le propriétaire) ;
- Régulation de la température du local serveur à 24 °C avec un système d'alerte automatique en cas de surchauffe ;
- Suivi en temps réel des températures grâce à un thermomètre connecté.



Focus sur un meilleur management de l'énergie

Des capteurs connectés pour une régulation en temps réel

Une bonne gestion de l'énergie commence par la collecte et la fiabilisation des données de consommation afin de pouvoir suivre l'impact réel sur l'exploitation de nos bâtiments. Pour ce faire, La Française REM a signé un partenariat avec Deepki. Quatre ans de travail collectif de nos Asset Managers, nos Property Managers, Deepki et le département ISR, nous ont permis de fiabiliser plus de 350 actifs sur le périmètre des SCPI.

Nous utilisons cette photographie de notre patrimoine pour identifier les actifs les plus vertueux et ceux sur lesquels il existe une marge de progression. Sur ces immeubles, nous avons déployé la solution d'IQ Spot, qui permet un suivi plus fin des consommations d'énergie grâce à l'installation de

capteurs connectés. La société communique en temps réel aux parties prenantes clés les recommandations de régulation et de gestion des systèmes de CVC (Chauffage, Ventilation et Climatisation) et alerte les exploitants en cas de dérive des consommations, afin de réduire le temps de résolution des incidents.

Fin 2024, une cinquantaine d'actifs bénéficient de cette solution et les résultats sont là. Sur le parc équipé, les consommations moyennes ont baissé de 22,5 %, passant de 160 kWhEF/m²/an en 2021 à 124 kWhEF/m²/an en 2024, soit une baisse moyenne de 10 % par an. La diminution des charges liées à ces réductions significatives des consommations d'énergie couvre le coût de la prestation. Les principales mesures mises en œuvre concernent la programmation des systèmes de Chauffage-Ventilation et Climatisation aux périodes d'occupation effective des actifs immobiliers.

6/

TABLEAUX COMPLÉTANT
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions ⁽¹⁾ (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾
2020	378 588 555,00	13 242 290,00	2 474 435	21 115	3 674 348,43	635,00
2021	385 292 097,00	27 821 890,00	2 518 249	20 918	3 306 128,01	635,00
2022	386 144 460,00	3 543 095,00	2 523 820	21 000	1 376 674,80	640,00
2023	384 830 496,00	(5 496 320,00)	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

⁽¹⁾ Diminué des retraits.
⁽²⁾ Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	640,00	640,00
Distribution versée au titre de l'année N (euros) ⁽¹⁾	26,04	26,04	26,16	26,28	26,28
- dont distribution de report à nouveau (en %)		1,31 %	0,99 %	7,19 %	
- dont distribution de réserves de plus-values (en %)					48,29 %
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) ⁽²⁾	4,10 %	4,10 %	4,10 %		
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)		0,14	0,35	0,12	1,91
Taux de distribution (en %) ⁽³⁾		4,12 %	4,17 %	4,13 %	4,40 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) ⁽⁴⁾	6,60	6,26	6,00	4,13	13,77

⁽¹⁾ Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} 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 1^{er} janvier de l'année N.
⁽⁴⁾ Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2024 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	2 478	0,1 %
Parts cédées de gré à gré	281	NS
Parts transférées par succession et/ou donation	22 718	0,9 %
Parts annulées via le fonds de remboursement	89 558	3,7 %

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 31 décembre
Parts en attente de retrait au 31/12	145 822	6,0%

En 2025, Sélectinvest 1 va poursuivre son plan d’arbitrage afin de réalimenter ce fonds. Par ailleurs, à l’issue d’une assemblée générale ordinaire organisée en janvier 2025 la société de gestion peut modifier les règles d’utilisation de ce fonds de remboursement et plafonner le montant de sortie, permettant ainsi à un plus grand nombre d’associés de bénéficier de cette solution de liquidité.

En 2024, les souscriptions de Sélectinvest 1 totalisent 1,6 million d’euros, dont la totalité a été affectée aux parts en attente de retrait.

Le nombre de demandes de retrait a nettement décéléré en 2024 et le nombre de parts en attente est en diminution sensible fin 2024, en raison de l’annulation de plusieurs ordres d’un associé institutionnel et de l’utilisation du fonds de remboursement qui a été doté à 5 reprises en 2024 pour un montant total de 45,6 millions d’euros. Le recours à ce fonds a permis l’annulation de 89 558 parts. Au 31 décembre 2024, le nombre de parts en attente de retrait s’élève à 145 822 parts, soit 6,0 % du total des parts de la SCPI. (vs 196 173 au 31 décembre 2023).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2020	71 728	2,92 %	1 mois	-	20 218,00
2021	39 490	1,60 %	1 mois	-	24 164,64
2022	28 933	1,15 %	2 mois	12 500	19 186,90
2023	7 735	0,30 %	12 mois	196 173	31 030,75
2024	2 478	NS	24 mois	145 822	25 319,78

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

	2020		2021		2022		2023		2024	
	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	35,87	97,71	35,27	97,08	35,26	98,94	35,94	96,62	35,50	97,57
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,30	0,81	0,60	1,65	0,07	0,19	0,20	0,53	0,37	1,02
Produits divers	0,54	1,48	0,46	1,27	0,31	0,87	1,06	2,86	0,51	1,41
Total des revenus	36,71	100,00	36,33	100,00	35,64	100,00	37,20	100,00	36,38	100,00
Charges										
Commission de gestion	3,00	8,17	2,84	7,82	2,53	7,09	2,77	7,45	2,65	7,29
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	1,67	4,55	1,63	4,49	2,36	6,63	3,42	9,21	3,93	10,80
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,49	1,34	0,44	1,21	0,36	1,02	0,64	1,73	0,59	1,62
Charges immobilières non récupérées	3,04	8,28	3,38	9,30	3,71	10,41	4,59	12,35	5,33	14,65
Sous total – charges externes	8,20	22,34	8,29	22,81	8,96	25,14	11,43	30,74	12,50	34,35
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	1,08	2,95	1,17	3,22	1,06	2,98	1,29	3,46	1,40	3,85
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,18)	(0,48)	0,32	0,87	(0,03)	(0,09)	0,02	0,06	(0,15)	(0,41)
- dotation nette aux autres provisions ⁽²⁾	1,05	2,87	0,86	2,36	(0,26)	(0,72)	0,11	0,30	(0,15)	(0,42)
Sous total – charges internes	1,96	5,34	2,34	6,45	0,77	2,17	1,38	3,70	1,10	3,02
Total des charges	10,16	27,68	10,63	29,27	9,73	27,31	12,81	34,44	13,60	37,37
Résultat	26,55	72,32	25,70	70,73	25,90	72,69	24,39	65,56	22,79	62,63
Variation du report à nouveau	0,51	1,39	(0,34)	(0,94)	(0,26)	(0,72)	(1,89)	(5,08)	9,36	25,73
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	26,04	70,93	26,04	71,67	26,16	73,41	26,28	70,64	26,28	72,23 ⁽³⁾
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	26,04	70,93	26,04	71,67	26,02	73,02	25,99	69,62	25,96	71,36

⁽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.

⁽³⁾ Dont 12,69 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDs (EUROS)

	Total au 31/12/2023 ⁽¹⁾	Durant l'année 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	1 336 666 221,64	(57 317 120,00)	1 279 349 101,64
Écart sur remboursement de parts	8 871 037,94	8 149 778,00	17 020 815,94
Cessions d'immeubles	801 365 535,08	87 264 170,19	888 629 705,27
Plus et moins-values sur cessions	(1 177 172,88)	10 786 046,96	9 608 874,08
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(595 130,56)	(312 243,83)	(907 374,39)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(174 792 519,75)	2 383 610,71	(172 408 909,04)
Achats d'immeubles	(1 970 473 718,42)	(33 442 930,12)	(2 003 916 648,54)
Achats de parts de sociétés immobilières	(295 534 659,33)	(22 091 575,91)	(317 626 235,24)
Sommes restant à investir	(295 645 252,57)	(4 580 264,00)	(300 225 616,57)

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

6 / TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

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

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI Sélectinvest 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers entre les mains des associés résidents en France.

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2025 :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	102 176 958
Autres charges déductibles	24 436 495
Intérêts d'emprunts	11 194 421
Revenu net	66 546 042
Soit par part pleine jouissance	27,06
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	2 375 291
Soit par part pleine jouissance	0,97

Revenu financier	En euros
Revenu	2 550 379
Soit par part pleine jouissance	1,05
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,73

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC ⁽¹⁾	105 267 757
Réintégration	8 757 245
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(67 220 098)
Résultat fiscal	46 804 904

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS ⁽¹⁾	105 267 757
Réintégration	8 757 245
Déduction	(16 285 533)
Résultat fiscal	97 739 469

⁽¹⁾ Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1 ^{er} janvier 2025 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
441,00	441,00

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 31/12/2024								
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
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		1 358 254,86						1 358 254,86 ⁽¹⁾
Fournisseurs d'immobilisations							1 453 950,14	1 453 950,14 ⁽²⁾
Total à payer		1 358 254,86					1 453 950,14	2 812 205,00

⁽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	72 085 035,36	17 371 007,21	89 456 042,57
Loyers	71 027 444,97	17 371 007,21	88 398 452,18
Produits annexes	1 057 590,39		1 057 590,39
Charges ayant leur contrepartie en produits			
Charges sur locaux vacants	(7 017 838,67)	(284 773,84)	(7 302 612,51)
Charges locatives sur locaux vacants	(4 139 977,02)		(4 139 977,02)
Loyers sur baux à construction			
Charges de travaux	(4 838 324,24)	(709 218,85)	(5 547 543,09)
Charges d'entretien du patrimoine locatif	(1 447 373,19)		(1 447 373,19)
Pertes sur créances irrécouvrables	(40 493,31)		(40 493,31)
Honoraires de commercialisation et renégociation	(2 078 637,23)		(2 078 637,23)
Rémunération de la société de gestion	(6 524 995,45)	(1 651 796,42)	(8 176 791,87)
Honoraires des commissaires aux comptes	(108 652,28)	(32 199,06)	(140 851,34)
Honoraires des experts immobiliers	(165 006,98)	(146 576,38)	(311 583,36)
Honoraires divers	(73 604,38)	(94 820,86)	(168 425,24)
Informations aux associés et informations légales	(181 589,79)	(2 841,93)	(184 431,72)
Frais de conseils et d'assemblées	(31 317,16)	(108 097,08)	(139 414,24)
Impôts, taxes, cotisations et versements assimilés	(13 363,60)		(13 363,60)
Autres charges d'exploitation	(74 623,96)	(21 562,34)	(96 186,30)
Résultat d'exploitation	(7 173 153,60)	(2 057 894,07)	(9 231 047,67)
Intérêts des emprunts	(8 731 596,53)	(2 253 934,91)	(10 985 531,44)
Charges financières	(234 872,92)	(312 106,53)	(546 979,45)
Produits financiers	913 280,03	86 420,11	999 700,14
Dividendes des participation contrôlées			
Charges exceptionnelles	(7 170,49)	1 324,45	(5 846,04)
Produits exceptionnels	205 954,21	121,29	206 075,50
Résultat exercice	39 764 865,57	11 442 794,13	51 207 659,70

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

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

SUPPRESSION DU POUVOIR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – ARRÊTÉ ET PUBLICATION DES VALEURS PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

En conséquence, l'article XXVI « Valeurs de la Société » des statuts 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 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. »

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX MODALITÉS DE RETRAIT

Actuellement, il est prévu que les demandes de retrait soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Afin de simplifier ce processus, nous vous proposons de pouvoir également envoyer ces demandes de retrait par courrier électronique.

En conséquence, le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL »

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées. »

PRÉCISION APPORTÉE À LA COMMISSION DE GESTION

Afin de simplifier le schéma des frais, nous vous proposons de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI.

En conséquence, le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION »

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 9 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 9 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

PRÉCISION APPORTÉE AUX DISTRIBUTIONS DE RÉSERVES DE PLUS-VALUES

Afin d'harmoniser les statuts de votre SCPI avec la note d'information, nous vous proposons de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

En conséquence, l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBÉRATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissement.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et réglementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibérations – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et réglementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales Ordinaires [et/ou Extraordinaires](#). »

MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et réglementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027.

En conséquence, le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts serait rédigé comme suit :

« ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

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

La société de gestion



8 / RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la SCPI Sélectinvest 1.

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

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Sélectinvest 1 s'est élevée à 1 585 920 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 92 036 parts selon la répartition suivante :

- 2 478 parts retirées avec contrepartie ;
- 89 558 parts annulées ou remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 384 830 496 euros en début d'année, était ainsi ramené à 371 128 122 euros au 31 décembre 2024. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 552 431 360 euros et 145 822 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions.

La société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé le 1^{er} mars 2024 de réactiver le fonds de remboursement et de le doter à hauteur de 18 millions d'euros auxquels ont été ajoutés 5,8 millions d'euros supplémentaires au 3^e trimestre 2024. Le prix de sortie a été fixé à 509 euros.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bienfondé de chacune de ces opérations.

Nous avons ainsi été informés des 26 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer de 41 594 m², dont 33,91 % vacants, pour un montant global de 149 221 160 euros dégagant une plus-value de 45 093 035 euros.

S'agissant des investissements, aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique se maintiennent et s'élèvent respectivement à 89,6 % et 86 % sur l'exercice. 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 2024, à 1 469 828 163,53 euros, dont 1 245 411 111,97 euros correspond à la valeur des actifs détenus en direct et 224 417 051,56 euros à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base des valeurs d'expertises, la valeur de reconstitution de la part s'établit au 31 décembre 2024 à 585,36 euros contre 671,52 euros au 31 décembre 2023.

Le prix de part de la SCPI se situant désormais très proche de la borne haute autorisée (+10 % maximum de la valeur de reconstitution), la société de gestion a informé le conseil de surveillance de sa décision de repositionner le prix de part en bas de borne, à 530 euros à compter du 1^{er} janvier 2025 contre 640 euros précédemment, soit une baisse de 17,18 % de son prix de souscription.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2025 a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2024 et à la mise au point du rapport que nous vous présentons. Les chiffres principaux des comptes figurent dans le rapport de la société de gestion, auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2024 de 56 050 398,35 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 22,79 euros. Le dividende versé a été de 26,28 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 12,69 euros par part. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,40 % et le report à nouveau après affectation du résultat s'établit à 13,77 euros par part.

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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 :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- simplifier le processus des demandes de retrait en permettant également de les envoyer par courrier électronique ;
- préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI ;
- préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values a droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et réglementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et réglementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et douze membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2025 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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Certains membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion, dans le souci permanent d'indépendance vis-à-vis de cette dernière, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Votre conseil de surveillance s'est montré particulièrement assidu et a fait preuve d'un total investissement ; les membres qui sollicitent leur renouvellement méritent votre soutien au regard de leur réel engagement au cours des trois dernières années.

Dans un contexte économique adverse qui voit diminuer la valeur de notre patrimoine et de cette conséquence le prix de la part.

Le conseil de surveillance a constaté et salue le surcroît de travail réalisé par la société de gestion.

Il tient à lui exprimer sa pleine confiance en sa capacité à surmonter les défis actuels qui se présentent à nous.

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

Convaincus de l'efficacité des mesures déjà mises en place, nous croyons fermement que les efforts continus et la vision stratégique 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 2024 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

9 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2024 – 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 371 128 122 euros et un bénéfice net de 56 050 398,35 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 56 050 398,35 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 10 383 135,84 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 66 433 534,19 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 33 037 789,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 33 395 744,99 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 1 166 083 406,93 euros, soit 480,73 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 187 936 511,58 euros, soit 489,73 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 419 883 111,27 euros, soit 585,36 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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-values 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.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à hauteur de 31 194 163,26 euros.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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 2024 à 1 823 750 euros, soit 1,69 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Laurent BOUSQUET
- Monsieur Robert BRUNIER
- Madame Véronique DREYER
- Madame Eugénie DUFOUR
- Monsieur Paul FREIERMUTH
- Monsieur François GOUBARD
- Monsieur Clément LA SALLE
- Monsieur Ronan LAUDEN
- Monsieur Bertrand PAILLAT
- Monsieur François RINCHEVAL
- La société ACM VIE
- La société SCI PÉRENNITÉ PIERRE

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les douze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
Candidats sortants		
Personnes physiques		
Laurent BOUSQUET		
Robert BRUNIER		
Véronique DREYER		
Eugénie DUFOUR		
Paul FREIERMUTH		
François GOUBARD		
Clément LASSALLE		
Ronan LAUDEN		
Bertrand PAILLAT		
François RINCHEVAL		
Personne morale		
SCI PERENNITE PIERRE		
Nouveaux candidats		
Personnes physiques		
Michel CATTIN		
Patrice CRETE		
Daniel GEORGES		
Jean-François JUIN		
Jean-Paul LAUQUE		
Pascale LUCHEZ		
Jacques MORILLON		
Jean-Valère PIGNAL		
Personne morale		
SCI OSOLEIL		

DIXIÈME 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 / TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXVI des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant et après avoir pris connaissance de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice, décide en conséquence :

- de supprimer :
 - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice ;
 - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de modifier par conséquent 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 font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

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 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. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux modalités de retrait et modification corrélative du point 1 du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser les règles relatives aux modalités de retrait et de modifier par conséquent le point 1 « Modalités de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du Capital » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL »

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.
Les parts remboursées seront annulées. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE VIII : VARIABILITÉ DU CAPITAL – RETRAIT – SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

(...)

RETRAIT

1. Modalités de retrait

Tout Associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, l'exercice de ce droit étant limité selon les modalités fixées au présent article.

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, devront être faites par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique envoyé au service client de la société de gestion.

Elles seront prises en considération dans l'ordre chronologique de leur réception et dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Les parts remboursées seront annulées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée à la commission de gestion et modification corrélatrice du paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que la commission de gestion s'applique aux actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe 3 « Commission de gestion » de l'article XVIII « Rémunération de la Société de Gestion » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la Société de Gestion à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 9 % hors taxes maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XVIII : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

3. Commission de gestion

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part,

à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

La commission de gestion de la SCPI est fixée comme suit :

- 9 % HT maximum des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- 9 % HT maximum des produits financiers nets encaissés par la SCPI et par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). Les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul ;

de laquelle sont déduites les commissions de gestion déjà payées par les participations contrôlées, à proportion de la détention du capital par la SCPI dans ces sociétés contrôlées. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Précision apportée aux distributions de réserves de plus-values et modification corrélatrice de l'article XXVII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata et de modifier par conséquent l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

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

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXVII : RÉPARTITION DES RÉSULTATS »

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

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

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

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

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

Seul l'associé présent à la date de la distribution de réserves de plus-values aura droit aux éventuelles distributions effectuées par prélèvement sur ce poste, sans application d'un quelconque prorata.

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

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélatrice des paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et réglementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibérations - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXIII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES »

(...)

5. Délibérations - Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »

NOUVELLE RÉDACTION

« ARTICLE XXIII : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

(...)

5. Délibérations – Quorum

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée *mentionne* la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et *ses conséquences sur le quorum*, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et réglementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire *et de l'Assemblée Générale Extraordinaire* sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

6. Consultation écrite

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires *et/ou Extraordinaires.* »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide, conformément aux lois et réglementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et douze membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027 et de modifier corrélativement le paragraphe 1 « Nomination – Révocation » de l'article XX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

NOUVELLE RÉDACTION

ARTICLE XX : CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

1. Nomination – Révocation

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction, composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de douze.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2028 appelée à statuer sur les comptes de 2027, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEPTIÈME 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.

11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	1 132 686 352,90	1 245 411 111,97	1 185 039 983,68	1 444 607 199,75
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	1 132 686 352,90	1 245 411 111,97	1 161 065 405,98	1 433 627 199,75
Immobilisations en cours			23 974 577,70	10 980 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	(3 859 548,63)	(1 522 019,37)	(4 610 425,44)	(1 840 961,00)
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	(2 337 529,26)		(2 769 464,44)	
Provisions pour risques et charges	(1 522 019,37)	(1 522 019,37)	(1 840 961,00)	(1 840 961,00)
Titres financiers contrôlés	317 626 235,24	224 417 051,56	295 534 659,33	275 476 357,29
Immobilisations financières contrôlées	317 626 235,24	224 417 051,56	295 534 659,33	275 476 357,29
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	1 446 453 039,51	1 468 306 144,16	1 475 964 217,57	1 718 242 596,04
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	406 578,62	406 578,62	395 919,39	395 919,39
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	406 578,62	406 578,62	395 919,39	395 919,39
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	46 639 353,24	46 639 353,24	34 776 850,49	34 776 850,49
Locataires et comptes rattachés	19 166 613,21	19 166 613,21	23 318 703,15	23 318 703,15
Provisions pour dépréciation des créances	(9 232 893,74)	(9 232 893,74)	(9 293 089,25)	(9 293 089,25)
Autres créances	36 705 633,77	36 705 633,77	20 751 236,59	20 751 236,59
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	5 512 300,47	5 512 300,47	20 923 986,44	20 923 986,44
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement			3 526 660,00	3 526 660,00
Autres disponibilités	5 512 300,47	5 512 300,47	17 397 326,44	17 397 326,44
Total III (Actifs d'exploitation)	52 558 232,33	52 558 232,33	56 096 756,32	56 096 756,32
Provisions pour risques et charges				
Dettes	(333 950 765,54)	(333 950 765,54)	(354 061 951,03)	(354 061 951,03)
Dettes financières	(250 710 590,42)	(250 710 590,42)	(288 146 155,00)	(288 146 155,00)
Dettes d'exploitation	(35 473 679,98)	(35 473 679,98)	(22 398 075,40)	(22 398 075,40)
Dettes diverses	(47 766 495,14)	(47 766 495,14)	(43 517 720,63)	(43 517 720,63)
Total IV (Passifs d'exploitation)	(333 950 765,54)	(333 950 765,54)	(354 061 951,03)	(354 061 951,03)
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	186 826,05	186 826,05	193 137,62	193 137,62
Produits constatés d'avance	(5 993,77)	(5 993,77)	115 839,72	115 839,72
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	842 068,35	842 068,35	1 072 725,74	1 072 725,74
Total V (Comptes de régularisation)	1 022 900,63	1 022 900,63	1 381 703,08	1 381 703,08
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	1 166 083 406,93		1 179 380 725,94	
Valeur estimée du patrimoine		1 187 936 511,58		1 421 659 104,41

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2023	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital	384 830 496,00		(13 702 374,00)	371 128 122,00
Capital souscrit	384 830 496,00		(13 702 374,00)	371 128 122,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	785 914 243,83		(33 081 357,29)	752 832 886,54
Prime d'émission	678 856 850,11		(43 614 746,00)	635 242 104,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(173 438 749,07)		2 383 610,71	(171 055 138,36)
Écarts sur remboursements de parts	8 871 037,94		8 149 778,00	17 020 815,94
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
Écart de réévaluation	(595 130,56)		(312 243,83)	(907 374,39)
Écart de réévaluation	(595 130,56)		(312 243,83)	(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	(1 177 172,88)		10 786 046,96	9 608 874,08
Réserves	25 153,71			25 153,71
Report à nouveau	15 148 398,55	(4 765 262,71)		10 383 135,84
Résultat de l'exercice	(4 765 262,71)	4 765 262,71	23 012 609,15	23 012 609,15
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	61 453 068,68	(61 453 068,68)	56 050 398,35	56 050 398,35
Acomptes sur distribution	(65 922 604,66)	65 922 604,66	(32 828 981,36)	(32 828 981,36)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(295 726,73)	295 726,73	(208 807,84)	(208 807,84)
Total général	1 179 380 725,94		(13 297 319,01)	1 166 083 406,93

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Loyers	71 027 444,97	75 227 861,14
Charges facturées	27 878 168,43	28 857 807,71
Produits des participations contrôlées	16 285 532,78	15 334 075,45
Produits annexes	1 057 590,39	2 394 998,22
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	116 248 736,57	121 814 742,52
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 878 168,43	28 857 807,71
Travaux de gros entretiens	632 481,11	621 431,93
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 447 373,19	1 621 685,68
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 245 627,42	1 295 567,69
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	17 923 871,89	12 111 163,43
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	50 127 522,04	44 507 656,44
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	66 121 214,53	77 307 086,08
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		(1 673,83)
Reprises de provisions d'exploitation	3 166 207,43	2 208 751,71
Transfert de charges d'exploitation	5 549 003,44	1 468 619,24
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 402 498,73	793 353,49
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	10 117 709,60	4 469 050,61
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	6 524 995,45	6 986 229,60
Charges d'exploitation de la société	347 263,64	256 138,98
Diverses charges d'exploitation	440 507,82	897 490,95
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 445 391,58	3 241 550,53
Dotations aux provisions d'exploitation	233 658,37	275 503,52
Dépréciations des créances douteuses	1 342 303,22	1 656 894,09
Total II : Charges d'exploitation	12 334 120,08	13 313 807,67
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	(2 216 410,48)	(8 844 757,06)
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	913 280,03	494 458,94
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	913 280,03	494 458,94
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	8 733 214,03	7 039 032,02
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	233 255,42	350 482,46
Dépréciations		
Total II : Charges financières	8 966 469,45	7 389 514,48
Résultat financier C = (I - II)	(8 053 189,42)	(6 895 055,54)
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	205 954,21	282 807,12
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	205 954,21	282 807,12
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	7 170,49	397 011,92
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	7 170,49	397 011,92
Résultat exceptionnel D = (I - II)	198 783,72	(114 204,80)
Résultat net (A+B+C+D)	56 050 398,35	61 453 068,68

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

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

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

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 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 2024, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2024 la valeur d'expertise des immeubles locatifs a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. 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 2024 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 636 672 976,03 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2024, pour un montant total de 4 167 507,00 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 1 823 750,00 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 2 343 757,00 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 2024, la provision pour gros entretien s'élève à 2 337 529,26 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 ».

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	910 977 500,38	898 268 861,97	932 633 358,33	1 065 432 602,47
Commerces	154 656 189,52	265 646 250,00	162 529 678,08	287 724 597,28
Hôtels, tourisme, loisirs	3 028 663,24	9 710 000,00	3 028 663,24	10 420 000,00
Logistique et locaux d'activités	54 437 359,40	63 260 000,00	53 287 065,94	60 880 000,00
Santé et éducation	9 586 640,39	8 526 000,00	9 586 640,39	9 170 000,00
Total	1 132 686 352,93	1 245 411 111,97	1 161 065 405,98	1 433 627 199,75
Immobilisations en cours				
Bureaux			16 705 334,18	
Commerces			7 269 243,52	10 980 000,00
Total			23 974 577,70	10 980 000,00
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	317 626 235,24	224 417 051,56	295 534 659,33	275 476 357,29
Total général	1 450 312 588,17	1 469 828 163,53	1 480 574 643,01	1 720 083 557,04

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Placements immobiliers	
Immobilisations locatives au 31/12/2023	1 185 039 983,68
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	1 161 065 405,98
Acquisitions	41 456 974,85
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	13 623 643,83
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	27 833 331,02
Cessions	(83 580 019,20)
PARIS – 22/24 avenue Hoche	(21 922 391,67)
PARIS – 16-51-53 rue des Belles Feuilles	(15 997 400,00)
FONTENAY-SOUS-BOIS – 44 rue Roger Salengro	(11 738 574,32)
LILLE – 2-10 rue Jean Roisin	(5 283 441,32)
PARIS – 73-75 rue la Condamine	(5 050 000,00)
PARIS – 47 rue de Monceau	(4 573 470,51)
AIX-EN-PROVENCE – 235 rue Denis Papin	(3 873 275,05)
PARIS – 42 boulevard Sébastopol	(2 587 752,19)
AIX-EN-PROVENCE – 355 rue Denis Papin	(2 488 549,51)
TOURS – 31-49 avenue Gustave Eiffel	(1 661 617,74)
NOISY-LE-GRAND – 470 place de la Courtine	(1 564 921,60)
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES – 2 rue Lamartine	(1 219 592,14)
SAINT-MARTIN-D'HÈRES – 11-13-15 rue du Champs Roman	(1 173 857,42)
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES – 4 rue des Marmousets	(1 143 367,62)
LA VALETTE-DU-VAR – 625 avenue de l'Université	(848 714,50)
ROISSY-EN-FRANCE – 383-385 rue de la Belle Étoile	(532 670,12)
SAINT-BENOÎT – 23 rue du Panier Vert	(518 326,65)
PARIS – 45 rue Bonaparte	(502 388,00)
ÉCHIROLLES – 14 rue des Montagnes de Lans	(350 632,74)
PARIS – 17 rue Alfred Roll	(305 157,67)
LA VALETTE-DU-VAR – 17 avenue du Maréchal Juin	(243 918,43)
Travaux de restructuration	14 205 210,83
VINCENNES – 24 À 30 avenue du Petit Parc	13 372 000,00
CLICHY – 7 rue Pierre Dreyfus	577 740,56
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	239 300,00
MÉRIGNAC – 67 avenue J.F. Kennedy	9 165,27
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	7 005,00
Travaux de restructuration (Cession)	(2 641 359,33)
PARIS – 73-75 rue la Condamine	(2 606 646,83)
BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance	(28 704,00)
SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES – rue des Marmousets	(4 712,50)
TOURS – 31-49 avenue Gustave Eiffel	(1 296,00)
Acquisitions de travaux immobilisés	1 863 296,50
Renouvellements de climatisations existantes	242 959,84
Sorties de climatisations (renouvellements)	(242 959,84)
Autres variations montant	(1 150 766,02)
Agencements, aménagements, installations	917 805,63
Nouveaux agencements	4 527 813,61
Agencements, Aménagements et Installations en cours	3 578 999,08
Cessions d'agencements de l'exercice	(4 573 952,70)
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(2 615 054,36)
Amortissements agencements, aménagements, installations	549 803,66
Dotations de l'exercice	(3 214 734,19)
Reprises de l'exercice	3 764 537,85
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2024	1 132 686 352,90

Solde immobilisations en cours au 31/12/2023	23 974 577,70
Acquisitions de VEFA	
VEFA livrées au cours de l'exercice	(23 974 577,70)
Solde immobilisations en cours au 31/12/2024	0,00
Immobilisations locatives au 31/12/2024	1 132 686 352,90

Titres financiers contrôlés au 31/12/2023	295 534 659,33
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023	295 534 659,33
Augmentations de capital	22 091 575,91
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	65 023,32
LF CARRÉ DAUMESNIL	16 389 095,31
LF JAZZ	638 629,06
LF CHATILLON	999 114,48
LF OPEN	154 913,38
LF MAILLOT 2000	3 800 147,32
LF PRISME	44 653,04
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2024	317 626 235,24
Titres financiers contrôlés au 31/12/2024	317 626 235,24

Actifs d'exploitation	
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2023	395 919,39
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	395 919,39
Fonds de roulement versés aux syndicats	174 081,53
Fonds de roulement restitués par les syndicats	(163 422,30)
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024	406 578,62
Autres actifs et passifs d'exploitation au 31/12/2024	406 578,62

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 JAZZ	213 479	34 484 498,13	36 246 425,39	10 673 950	(2 261 295,53)	11,00 %	5 770 568,29
SCI LF PANSIDE	176 439	26 750 658,01	33 716 874,35	8 821 950	3 014 305,67	11,00 %	4 866 510,64
SCI LF MULTI BBQ	186 414	21 098 820,20	27 997 679,91	9 320 700	1 818 597,64	11,00 %	4 731 522,37
SCI LF PRISME	265 704	62 729 860,83	68 938 717,96	13 285 200	80 233,94	11,00 %	8 494 264,96
LF CARRÉ DAUMESNIL	519 450	98 213 711,08	97 110 895,06	25 972 500	2 518 910,56	20,99 %	27 215 865,51
SCI LF CITYSCOPE	1 856 542	142 222 751,13	144 341 238,82	37 130 840	4 895 136,97	6,00 %	11 140 433,72
SCI LF OPEN	59 349	44 415 315,28	20 533 043,88	11 291 850	3 275 024,97	10,01 %	5 722 919,13
LF SMART'UP	255 610	41 001 539,85	41 374 849,10	25 561 000	2 253 982,65	20,00 %	17 100 869,99
SCI ÉNERGIE +	1 008 481	88 334 171,47	115 294 501,21	10 084 810	1 226 308,08	18,20 %	29 938 297,77
SCI LF CAMPUS CYBER	253 068	207 603 889,21	160 655 963,64	50 613 600	11 254 159,55	6,00 %	15 246 369,68
SCI LF GRAND LYON	305 408	140 638 339,28	124 083 636,47	30 540 800	5 643 608,35	25,00 %	38 501 670,19
SCI LF AXIALYS	162 090	45 009 524,43	22 680 569,19	16 209 000	5 265 284,10	20,00 %	16 207 722,30
SCI LF MAILLOT 2000	107 705	66 348 565,13	38 884 589,68	7 551 900	4 127 495,46	20,00 %	18 945 142,32
SCI LF CHÂTILLON	62 264	44 147 109,99	27 577 795,03	12 452 800	2 072 911,68	15,00 %	9 286 939,28
SCI LF OFFENBACH	252 905	181 945 960,52	206 423 923,18	50 581 000	9 185 687,10	13,00 %	35 072 805,16
LF GERMANY OFFICE 2	279 294	206 801 980,15	167 212 996,67	55 858 800	10 224 289,52	0,00 %	2 625,78
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	67 934 238,09	72 472 850,62	72 201 707	6 199 160,88	29,00 %	20 938 495,00
SCI ISSY SHIFT	3 273 603	160 176 918,77	151 457 526,15	32 736 030	(26 158 741,37)	4,67 %	15 275 870,00
OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE	89 840	137 276 494,91	139 361 612,50	91 174 410	5 910 799,49	15,00 %	21 556 343,15
SCI ALLGÄU	68 300	54 091 392,23	75 079 990,65	6 830 000	3 117 137,39	17,00 %	11 611 000,00
TOTAL	9 468 147	1 871 225 738,69	1 771 445 679,46	578 892 847,09	53 662 997,10		317 626 235,24

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

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros)	Compte à compte 2024 ⁽¹⁾ (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2024 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	29 302 581,56	(3 764 537,85)	3 214 734,19	28 752 777,90

⁽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 31/12/2023 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2024 (euros)	Compte à compte 2024 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2024 (euros)
Frais d'émission d'emprunts	1 072 725,74			(230 657,39)	842 068,35

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2023 (euros)	Dotation 2024 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2024 (euros)
Pour gros entretiens	2 769 464,44	2 245 627,42	2 613 607,43	63 955,17	2 337 529,26
Pour risques et charges	1 840 961,00	233 658,37	552 600,00		1 522 019,37
Pour créances douteuses	9 293 089,25	1 342 303,22	1 402 498,73		9 232 893,74
Total	13 903 514,69	3 821 589,01	4 568 706,16	63 955,17	13 092 442,37

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2023	595 130,56
Reprises de l'exercice	312 243,83
Total au 31/12/2024	907 374,39

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2023	61 453 068,68
Report à nouveau 2023	15 148 398,55
Total distribuable	76 601 467,23
Distribution 2023	66 218 331,39
Reconstitution du report à nouveau⁽¹⁾	
Report à nouveau après affectation du résultat	10 383 135,84

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	18 266 810,37
Locataires et comptes rattachés	870 292,10
Autres dettes d'exploitation	8 729 201,08
Intérêts courus à payer	777 460,30
Total	28 643 763,85

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	445 962,15
Autres créances d'exploitation	10 181 653,64
Intérêts courus à recevoir	179 718,84
Total	10 807 334,63

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 782 397,58
Locataires : factures à établir	484 114,32
Locataires : créances douteuses	13 900 101,31
Total	19 166 613,21

PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

Dividendes comptabilisés	
LA FRANÇAISE CROSSROADS	1 874 686,59
LF GERMANY OFFICE 2	227,20
FRESH INVEST REAL ESTATE	688 448,33
SCI ALLGÄU	1 028 037,94
LF MULTI BBQ	438 956,80
LF CARRÉ DAUMESNIL	917 687,17
LF AXIALYS	1 068 173,10
LF CAMPUS CYBER	688 138,88
LF CHÂTILLON	560 256,26
LF CITYSCOPE	539 137,28
LF ÉNERGIE +	438 667,77
LF OPEN	331 439,98
LF GRAND LYON	1 588 885,12
LF MAILLOT 2000	732 090,88
LF PANSIDE	445 801,76
LF PRISME	51 124,68
SCI ISSY SHIFT	985 811,91
LF OFFENBACH	2 631 980,97
LF SMART'UP	1 275 980,16
Total	16 285 532,78

INDEMNITÉS DES MEMBRES
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	21 450,00
--------------------	-----------

CHARGES FINANCIÈRES

Charges d'intérêts des emprunts	8 733 214,03
Autres charges financières	233 255,42
Total	8 966 469,45

PRODUITS FINANCIERS

Intérêts des valeurs mobilières de placement	476 661,18
Revenus des autres créances	436 618,85
Total	913 280,03

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	4 310,56
Divers produits exceptionnels	2 147,45
Article 700	700,00
Rompus	12,48
Total	7 170,49

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co-gérants SCI	194 000,00
Apurements comptes locataires	4 481,41
Article 700	5 000,00
Divers produits exceptionnels	2 408,46
Rompus	64,34
Total	205 954,21

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.	29 822,50
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ; • 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	224 046,58
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire de 200 € HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	110 765,00

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.	244 690,07
Arbitrage	Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI : • 1,25 % HT facturés à la cession.	1 786 876,35
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 administratifs)	9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets).	6 524 995,45
Commission de souscription	6,25 % HT sur le montant, prime d'émission incluse.	99 120,00

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

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2024	3 526 660,00
Variation au cours de l'exercice	(3 526 660,00)
Solde disponible au 31/12/2024	

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	4 775 226,23
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	-
Nantissements de parts sociales	23 540 782,99
Hypothèques	130 000 000,00

PROMESSES DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de ventes

Adresse	Nature	Date	Prix
MÉRU - boulevard Pablo Picasso	Commerces	07/06/2024	3 140 000,00

DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

Appels syndics	14 018 566,03
Entretien et réparations	2 761 470,61
Primes d'assurances	542 884,92
Frais d'actes et contentieux	6 801,83
Taxes bureaux	2 281 359,37
Taxes foncières	6 408 388,93
Taxes ordures ménagères	1 108 165,17
Autres taxes immobilières	27 485,39
Honoraires de gestion	723 046,18
Total	27 878 168,43

COMMISSIONS DE GESTION

Commissions de gestion SCPI	6 389 781,25
Commissions de gestion par transparence (filiales)	135 214,20
Commissions de gestion HT	6 524 995,45
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	6 524 995,45

DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

Charges locatives	5 690 208,11
Assurances	138 346,29
Frais d'actes et contentieux	374 224,00
Taxes bureaux	912 424,68
Taxes foncières	1 642 785,48
Taxes ordures ménagères	346 574,10
Autres taxes	721 766,73
Honoraires de commercialisation et renégociation	2 078 637,23
Honoraire d'arbitrage	5 428 347,03
Honoraire d'acquisition	21 536,41
Honoraires divers	256 434,08
Honoraires de gestion	308 818,88
Honoraires audit assurance	903,87
Honoraires gestion technique	2 865,00
Total	17 923 871,89

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

Jeton de présences	21 450,00
Commission de souscription	99 120,00
Commission d'acquisition	
Information des associés (Bulletins trimestriels, rapports annuels, fiscalité ...)	131 969,86
Publications et annonces légales	49 619,93
Déplacements, missions, réceptions	9 867,16
Frais bancaires	16 966,21
Cotisation AMF	13 363,60
Taxes diverses – CVAE – CET	
Locations mobilières	57 657,75
Pertes sur créances irrécouvrables	40 493,31
Total	440 507,82

13 /

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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 (m ²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Le Crystal Palace 369-371 promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/2002	100,00 %	5 262	CA	6 498 557,00	242 261,84	6 740 818,84	6 674 904,04
Bât. B1 - B2 18-20 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/2003	100,00 %	4 279	CA	3 567 299,45	64 314,99	3 631 614,44	3 685 760,56
Le Castel 61 boulevard des Dames 13002 MARSEILLE	14/12/2021	100,00 %	2 819	CA	19 000 000,00		19 000 000,00	19 000 000,00
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/2007	100,00 %		CA				1 816 578,01
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/2007	100,00 %		CA				2 064 485,05
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/2007	100,00 %		CA				2 507 609,83
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/2000	100,00 %	2 347	CA	2 817 778,34	311 179,16	3 128 957,50	3 128 957,50
Compans Cafarelli - Bât. A 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/2008	100,00 %	4 891	CA	9 174 000,00	459 226,56	9 633 226,56	9 305 368,70
Compans Caffarelli - Bât. B 5 esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	03/07/2019	100,00 %	4 850	CA	11 700 000,00		11 700 000,00	11 700 000,00
Labège Innopole - Bât. 13 Grande Borne - Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABÈGE	01/11/2000	100,00 %	1 842	CA	1 426 775,86		1 426 775,86	1 426 775,86
Le Larminat 42-44 rue Général de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/2002	100,00 %	3 990	CA	5 330 487,07	12 886,74	5 343 373,81	5 343 373,81
Madera 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00 %	5 712	CA	13 623 643,83	100 787,43	13 724 431,26	
Parc Millénaire - Bât. 18-20-22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/2013	100,00 %	8 155	CA	14 108 793,00	443 950,55	14 552 743,55	14 616 759,93
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/2000	100,00 %	1 117	CA	597 919,73	46 043,75	643 963,48	599 452,54
Le Roisin 2-10 rue Jean Roisin - 59000 LILLE	20/10/1989	100,00 %		CA				5 474 676,53
Plaza Part Dieu 205-207 rue Paul Bert - 69003 LYON	27/07/2001	100,00 %	5 720	CA	11 111 711,10	315 253,06	11 426 964,16	11 515 273,62
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	31/08/2006	100,00 %	12 418	CA	19 360 000,00	2 224 609,21	21 584 609,21	20 699 127,14
Atrium Part-Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	20,00 %	3 362	CA	13 355 300,00	244 549,33	13 599 849,33	13 528 126,39
Cat Sud 62-64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/2007	100,00 %	3 717	CA	8 295 780,00	1 942 694,84	10 238 474,84	10 357 638,90

13/

TABEAU 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				2 677 741,36
2-4-6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 950	CA	7 485 246,75	5 154 572,04	12 639 818,79	12 408 016,55
205 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/1988	100,00 %	300	CA	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				4 573 470,51
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				22 533 865,46
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/1987	100,00 %	206	CA	960 000,00	161 893,79	1 121 893,79	1 167 017,30
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/1988	100,00 %	428	CA	3 600 000,00		3 600 000,00	3 600 000,00
Le Boréal 14-16 rue Ballu - 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 076	CA	3 002 358,27	92,91	3 002 451,18	3 002 451,18
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	1 611	CA	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	637	CA	1 737 918,80	113 724,67	1 851 643,47	1 881 191,15
Héron Building - 17 ^e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	22/06/2011	100,00 %	748	CA	3 450 659,43	71 475,27	3 522 134,70	3 564 590,05
Tour Montparnasse - 49 ^e étage 33 avenue du Maine - 75015 PARIS	18/05/2001	100,00 %	1 828	CA	8 108 458,33	1 160 354,70	9 268 813,03	9 293 382,44
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/2000	100,00 %	150	CA	564 061,36	28 173,22	592 234,58	630 005,29
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/1988	100,00 %	223	CA	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
47 rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/1988	100,00 %	156	CA	1 100 000,00	59 782,00	1 159 782,00	1 159 782,00
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/1989	100,00 %	300	CA	2 325 000,00	45 676,46	2 370 676,46	2 401 267,12
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/1987	100,00 %	138	CA	980 000,00		980 000,00	980 000,00
20 rue Saint-Didier - 1 ^{er} étage 75016 PARIS	26/12/1990	100,00 %	155	CA	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51-53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/2008	100,00 %	-	CA				16 699 324,20
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				305 157,67
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/2000	100,00 %	143	CA	606 827,23	8 138,50	614 965,73	648 576,15
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/1990	100,00 %	204	CA	919 000,00	44 568,13	963 568,13	975 552,48
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	25/11/2005	25,00 %	-	CA				7 692 261,19
Maillot 2000 - 4-5-7 ^e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	20/02/2008	35,00 %	1 033	CA	7 163 450,00	96 459,87	7 259 909,87	7 260 791,82
78 rue Championnet 75018 PARIS	30/06/2005	100,00 %	4 804	CA	18 125 777,00	436 278,42	18 562 055,42	18 579 475,47
Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	29/07/1987	100,00 %	4 249	CA	10 649 317,61	549 618,01	11 198 935,62	11 050 538,25
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	21/12/2004	100,00 %	2 700	CA	6 658 769,00	291 914,18	6 950 683,18	6 961 622,84
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 421	CA	4 400 000,00	36 269,61	4 436 269,61	4 450 600,72
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	50,00 %	3 811	CA	14 314 789,50	1 908 649,84	16 223 439,34	16 230 819,56

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Campus zone nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	15,00 %	2 040	CA	10 500 000,00	55 805,11	10 555 805,11	10 604 063,46
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %	6 052	CA	37 820 430,66	989 607,90	38 810 038,56	10 737 407,54
Le Vermont 28 bd de Pesaro - 92000 NANTERRE	31/08/2006	50,00 %	9 570	CA	43 728 670,44	20 619 307,01	64 347 977,45	64 347 977,45
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	30,00 %	5 413	CA	39 600 000,00	1 369 182,17	40 969 182,17	40 627 878,13
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	28,00 %	4 947	CA	18 622 096,82	15 458 848,25	34 080 945,07	34 010 287,92
Wanna 43 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	30,00 %	2 037	CA	17 283 706,12	1 305 773,38	18 589 479,50	18 321 020,33
Dôme 86-88 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/2011	100,00 %	5 404	CA	22 930 000,00	1 995 963,71	24 925 963,71	24 956 241,57
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	948	CA	10 404 076,00	2 027,66	10 406 103,66	10 406 103,66
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/2000	100,00 %	252	CA	390 403,14		390 403,14	390 403,14
Robinson (ex Le Forum) 7 rue Pierre Dreyfus - 92110 CLICHY	07/01/2003	100,00 %	4 015	CA	12 618 089,33	12 176 876,21	24 794 965,54	24 213 004,80
Ipsos Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	66,00 %	9 402	CA	50 328 187,80	853 458,71	51 181 646,51	51 394 006,36
Le Poversy 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/2000	100,00 %	120	CA	198 183,72		198 183,72	198 183,72
4 rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/2000	100,00 %		CA	118 085,18	44 339,44	162 424,62	119 335,18
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/2003	100,00 %	3 821	CA	18 889 774,00	147 295,12	19 037 069,12	19 093 109,12
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/1988	100,00 %	1 817	CA	9 707 133,12	658 888,83	10 366 021,95	10 411 330,48
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	20,00 %	2 032	CA	9 586 828,00	236 982,41	9 823 810,41	9 825 262,98
Le Hub 4 place du 8 mai 1945 92300 LEVALLOIS-PERRET	26/07/2017	8,00 %	1 189	CA	11 943 520,00	318 803,65	12 262 323,65	11 962 009,69
20-22 rue Marius Aulan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	40,00 %	1 246	CA	15 370 800,00	764 983,64	16 135 783,64	16 176 277,60
Le Cinco 5 place du Marivel - 92310 SÈVRES	31/03/2003	100,00 %	7 452	CA	25 833 905,94	5 216 749,00	31 050 654,94	30 660 355,73
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00 %	4 269	CA	16 100 161,06	8 834 751,77	24 934 912,83	25 013 660,91
Watt 16-32 rue Henri Régnauld 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	40,00 %	4 396	CA	53 876 682,41	4 533 177,68	58 409 860,09	57 349 670,20
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	35,00 %	8 216	CA	37 541 000,00	1 212 227,18	38 753 227,18	38 739 460,04
Tour Franklin - 21 ^e étage 100-101 terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/1988	100,00 %	2 373	CA	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Tour Eve 1 place du Sud - 92800 PUTEAUX	21/02/2007	100,00 %	1 637	CA	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 862 163,68
Urbaparc - Bât. C2 2 à 8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 164	CA	990 156,37	11 793,61	1 001 949,98	1 001 949,98

13/

TABEAU 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Cap Lendit 1-7 place aux Étoiles 93000 SAINT-DENIS	08/12/2017	25,00 %	2 953	CA	20 596 750,00		20 596 750,00	20 596 750,00
Le Central II 470 place de la Courtline 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/2000	100,00 %	-	CA				1 578 065,74
Step Up 7 rue du Débarcadère - 93500 PANTIN	18/07/2013	35,00 %	5 097	CA	23 070 439,18		23 070 439,18	23 070 439,18
Péripole 1 - Bât. Aravis 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				2 878 999,68
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				9 149 103,10
229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 875	CA	2 832 416,59	239 576,08	3 071 992,67	2 938 403,28
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/2000	50,00 %	1 742	CA	2 820 306,82	146 241,85	2 966 548,67	2 945 458,82
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/2000	100,00 %	10 240	CA	19 528 653,56	14 894 272,29	34 422 925,85	21 226 694,81
Parc des Nations 383-385 rue de la Belle Etoile 95700 ROISSY-EN-FRANCE	01/11/2000	100,00 %	435	CA	526 738,12	20 143,80	546 881,92	1 099 922,80
Total bureaux			212 907		799 625 158,54	111 352 341,80	910 977 500,34	932 633 358,33
Commerces								
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/1991	100,00 %	810	CA	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Le Murano 22/26 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/2014	100,00 %	1 981	CA	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
Hyper Casino 135 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/2000	100,00 %	8 152	CA	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
Spar Supermarché 2-4 boulevard Marmont - 21000 DIJON	05/12/1986	100,00 %	997	CA	640 285,87		640 285,87	646 690,36
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/1990	100,00 %	800	CA	548 816,47		548 816,47	548 816,47
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert - 27930 GUICHAINVILLE	01/11/2000	100,00 %	2 040	CA	1 722 673,90	15 040,16	1 737 714,06	1 740 373,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/2000	100,00 %	2 077	CA	1 457 216,26	132 101,14	1 589 317,40	1 589 317,39
3 allée Fraixinet 31120 ROQUES	04/08/2022	25,00 %	3 119	CA	7 727 722,75		7 727 722,75	7 727 722,75
Avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	898	CA	2 014 276,50		2 014 276,50	2 014 276,50
62 rue de Sienne 31670 LABÈGE	28/12/2012	100,00 %	2 200	CA	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3ter allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/2000	100,00 %	1 412	CA	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 route de Toulouse 33130 BÈGLES	01/11/2000	100,00 %	7 149	CA	2 896 531,33	1 200,00	2 897 731,33	2 897 731,33
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00 %	-	CA				91 622,23
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00 %		CA				1 788 749,52
158 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/1988	100,00 %	874	CA	655 530,78		655 530,78	655 530,78
11 rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/2000	100,00 %	2 814	CA	914 694,10		914 694,10	914 694,10
14 rue des Montagnes de Lans 38130 ÉCHIROLLES	01/11/2000	100,00 %	-	CA				350 632,74

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
11-13-15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN-D'HÈRES	01/11/2000	100,00 %	-	CA				1 276 357,24
Sablons Z.A.C. des Sablons - 41350 VINEUIL	01/11/2000	100,00 %	1 099	CA	518 326,66	9 606,30	527 932,96	527 932,96
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/2011	100,00 %	3 524	CA	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso - 60110 MÉRU	01/11/2000	100,00 %	2 427	CA	1 275 998,27	229 909,71	1 505 907,98	1 493 639,07
53 avenue de l'Europe 60280 MARGNY-LES-COMPIÈGNE	28/06/2013	100,00 %	7 568	CA	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
3 rue des Sauzettes 63170 AUBIÈRE	01/11/2000	100,00 %	1 144	CA	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/1989	100,00 %	901	CA	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/2011	100,00 %	3 197	CA	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
Centre Commercial Chalon Sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	29/12/1989	100,00 %	2 283	CA	5 149 285,88		5 149 285,88	5 149 285,88
10 place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/2007	100,00 %	279	CA	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7-9 rue Saint Marc 75002 PARIS	15/04/1988	100,00 %	140	CA	395 000,00	374,36	395 374,36	395 374,36
55-57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/1990	100,00 %	100	CA	1 095 000,00		1 095 000,00	1 095 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/1990	100,00 %	105	CA	3 437 612,00	132 569,96	3 570 181,96	3 970 685,47
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	87	CA	425 122,54	3 241,72	428 364,26	430 310,36
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/2000	100,00 %	68	CA	373 500,10		373 500,10	373 500,10
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %	710	CA	8 002 400,00		8 002 400,00	8 002 400,00
230 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	315	CA	609 796,07		609 796,07	609 796,07
66 rue du Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/2000	100,00 %	130	CA	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/2000	100,00 %	208	CA	431 976,93		431 976,93	431 976,93
37 à 41 boulevard de Charonne 75011 PARIS	01/11/2000	100,00 %	127	CA	167 693,92		167 693,92	167 693,92
Le Clos d'Argenson 144-148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/2000	100,00 %	344	CA	792 734,89		792 734,89	792 734,89
41-43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/2000	100,00 %	2 187	CA	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/1990	100,00 %	360	CA	1 217 658,86		1 217 658,86	1 217 658,86
107 bis avenue Général Leclerc 75014 PARIS	01/11/2000	100,00 %	835	CA	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/1986	100,00 %	375	CA	564 061,36		564 061,36	564 061,36
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/1975	100,00 %	381	CA	548 816,47		548 816,47	548 816,47
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/1990	100,00 %	127	CA	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/1990	100,00 %	44	CA	470 000,00		470 000,00	470 000,00
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/1990	100,00 %	382	CA	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 469 517,90
13-17-19 boulevard Ornano 75018 PARIS	19/12/2013	100,00 %	1 660	CA	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00

13/

TABEAU 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/2000	100,00 %	98	CA	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/2011	100,00 %	2 629	CA	3 590 096,64		3 590 096,64	3 590 096,64
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/2011	100,00 %	3 700	CA	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
4 rue des Marmousets 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	-	CA				1 264 962,93
2 rue Lamartine 77400 SAINT-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/2000	100,00 %	-	CA				1 219 592,14
Auchan 13 avenue Sylvie - 77500 CHELLES	23/06/1986	100,00 %	7 100	CA	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
22 avenue du Général de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/2011	100,00 %	6 760	CA	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
80 avenue Maurice Bertheaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/1986	100,00 %	3 486	CA	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Leroy Merlin 17 avenue du Maréchal A Juin 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	-	CA				243 918,43
Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	1 549	CA	701 265,48		701 265,48	701 265,48
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	-	CA				848 714,50
Les Espaluns Avenue des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/2000	100,00 %	1 665	CA	945 183,91		945 183,91	945 183,91
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/2000	100,00 %	1 908	CA	990 918,62		990 918,62	990 918,62
23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOÎT	01/11/2000	100,00 %	-	CA				518 326,65
16/18 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/1989	100,00 %	1 500	CA	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/2000	100,00 %	2 200	CA	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Val d'Hyères 2 6 rue de la marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/1989	100,00 %	620	CA	403 989,90		403 989,90	403 989,90
3 rue des Hirondelles 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	1 052	CA	945 183,91		945 183,91	945 183,91
5 avenue du Hurepoix 91700 SAINTE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/2000	100,00 %	2 260	CA	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
Les allées d'Orléans 37-45 rue Barbès - 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	331	CA	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
19 rue Madeleine Michélie 92000 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/1996	100,00 %	168	CA	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/1965	100,00 %	6 165	CA	4 832 633,84	1 437 901,24	6 270 535,08	6 141 902,23
186 voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/2000	100,00 %	11 882	CA	3 996 121,50	6 612,82	4 002 734,32	4 002 734,32
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	01/11/2000	100,00 %	906	CA	762 245,09		762 245,09	762 245,09
3 avenue Champlain 94430 CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE	12/02/2021	100,00 %	713	CA	1 130 000,00		1 130 000,00	1 130 000,00
1 rue Patte d'oie d'Herblay 95480 PIERRELAYE	01/11/2000	100,00 %	1 345	CA	960 428,80		960 428,80	960 428,80
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/1986	100,00 %	5 260	CA	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Total commerces			129 728		152 620 522,12	2 035 667,41	154 656 189,53	162 529 678,08
Hôtels, tourisme et loisirs								
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/2002	100,00 %	1 934	CA	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

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Logistique et locaux d'activités								
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/2006	100,00 %	12 649	CA	11 293 000,00	130 881,98	11 423 881,98	11 295 289,43
Green Square 80-84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/2008	100,00 %	10 563	CA	27 674 961,42	1 617 115,77	29 292 077,19	28 719 726,77
Urbaparc - Bât. C3 2-8 boulevard de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 210	CA	945 183,91	17 535,90	962 719,81	962 719,81
Urbaparc - Bât. A3 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 616	CA	1 291 727,77	21 430,53	1 313 158,30	1 313 158,30
Urbaparc - Bât. A4 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 583	CA	1 280 571,75	260 875,30	1 541 447,05	1 317 803,98
Urbaparc - Bât. D2 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	1 449	CA	1 192 126,49	14 865,75	1 206 992,24	1 218 992,24
Urbaparc - Bât. G 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/12/1989	100,00 %	1 679	CA	1 524 490,18	110 957,73	1 635 447,91	1 556 337,74
Urbaparc - Bât. A1 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 592	CA	1 409 021,32	329 136,88	1 738 158,20	1 569 828,35
Urbaparc - Bât. C1 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 164	CA	884 565,13	56 313,72	940 878,85	905 611,45
Urbaparc - Bât. E 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 428	CA	1 325 778,74	39 836,07	1 365 614,81	1 410 614,81
Urbaparc - Bât. D1 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 448	CA	1 174 619,68	11 841,11	1 186 460,79	1 186 460,79
Urbaparc - Bât. A2 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	17/11/1989	100,00 %	1 612	CA	1 274 013,06	12 748,21	1 286 761,27	1 286 761,27
Urbaparc - Bât. D3 2-8 boulevard de la Libération 93200 SAINT-DENIS	01/11/2000	100,00 %	643	CA	536 620,55	7 140,45	543 761,00	543 761,00
Total logistique et locaux d'activités			38 636		51 806 680,00	2 630 679,40	54 437 359,40	53 287 065,94
Santé et éducation								
Le Stratège 172-174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/2011	35,00 %	1 842	CA	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
Immobilisations en cours								
Centre Commercial Petite Arche 31-49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/2000	100,00 %		CA				
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/2011	50,00 %		CA				
20-22 rue Marius Aulan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	50,00 %		CA				
Madera (ex Espace Kennedy) 67 avenue J.F. Kennedy 33700 MÉRIGNAC	01/11/2000	100,00 %		CA				7 269 243,52
We (ex Le Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	20,00 %		CA				16 705 334,18
Total immobilisations en cours			-					23 974 577,70
Total général			385 048		1 015 406 075,09	117 280 277,81	1 132 686 352,90	1 185 039 983,68

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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

SCI / OPC	Quote-part détenue	SCI / OPC	Quote-part détenue
LF AXIALYS	20,00 %	LF OFFENBACH	13,00 %
LF CAMPUS CYBER	6,00 %	LF OPEN	10,01 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	20,99 %	LF PANSIDE	11,00 %
LF CHÂTILLON	15,00 %	LF PRISME	11,00 %
LF CITYSCOPE	6,00 %	LF SMART'UP	20,00 %
LF ÉNERGIE +	18,20 %	SCI ISSY SHIFT	4,67 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %	LF MULTI BBQ	11,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %	LA FRANÇAISE CROSSROADS	29,00 %
LF JAZZ	11,00 %	FRESH INVEST REAL ESTATE	15,00 %
LF MAILLOT 2000	20,00 %	SCI ALLGÄU	17,00 %

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux								
Axialys 1 et 2 275-276 avenue du Président Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324	CA	107 231 250,00		107 231 250,00	123 836 405,00
Total SCI LF AXIALYS			24 324		107 231 250,00		107 231 250,00	123 836 405,00
Tour Eria 5-7 rue Bellini - 54-58 rue Arago 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 447	CA	246 680 249,99		246 680 249,99	279 500 000,00
Total SCI LF CAMPUS CYBER			26 447		246 680 249,99		246 680 249,99	279 500 000,00
Carré Daumesnil 48-56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590	CA	163 833 093,97		163 833 093,97	166 468 665,57
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			20 590		163 833 093,97		163 833 093,97	166 468 665,57
Le Prisme 125 avenue de Paris - 92320 CHÂTILLON	21/10/2021	100,00 %	15 400	CA	86 688 000,00		86 688 000,00	98 488 114,00
Total SCI LF CHÂTILLON			15 400		86 688 000,00		86 688 000,00	98 488 114,00
Le Cityscope 3 rue Franklin - 93100 MONTREUIL	16/10/2017	100,00 %	41 122	CA	145 522 723,96		145 522 723,96	149 029 659,75
Total SCI LF CITYSCOPE			41 122		145 522 723,96		145 522 723,96	149 029 659,75
Ampère e+ 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219	CA	88 724 878,63		88 724 878,63	90 172 145,05
Total SCI LF ÉNERGIE +			14 219		88 724 878,63		88 724 878,63	90 172 145,05
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 DE 20457 HAMBOURG	01/12/2017	100,00 %	19 972	CA	55 990 140,96		55 990 140,96	57 104 129,80
Sleag Rüttenscheider Straße 1-3 DE 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506	CA	59 111 824,30		59 111 824,30	65 835 838,30
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 DE 80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763	CA	40 869 500,96		40 869 500,96	54 984 781,25
Am Seestern 5 DE 40217 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 981	CA	28 943 366,32		28 943 366,32	41 925 650,00
Ansgari Haus Obernstraße 65-71 DE 28207 BRÈME	31/12/2021	100,00 %	14 437	CA	46 325 000,00		46 325 000,00	43 507 066,00
Hansastraße 33 DE 90441 NÜRNBERG	20/07/2022	100,00 %	4 846	CA	14 406 220,11		14 406 220,11	14 155 909,00
Suttner-Nobel-Allee 7 DE 44803 BOCHUM	23/06/2023	100,00 %	6 192	CA	21 873 250,00		21 873 250,00	21 578 456,00
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			92 697		267 519 302,65		267 519 302,65	299 091 830,35

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Bureaux (suite)								
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433	CA	49 177 309,50		49 177 309,50	49 819 471,29
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207	CA	50 501 092,93		50 501 092,93	52 276 367,56
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 237	CA	81 318 830,00		81 318 830,00	90 542 779,00
Total SCI LF GRAND LYON			37 877		180 997 232,43		180 997 232,43	197 697 491,89
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 468	CA	62 473 634,20		62 473 634,20	58 590 339,01
Total SCI LF JAZZ			7 468		62 473 634,20		62 473 634,20	58 590 339,01
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 573	CA	112 778 099,00		112 778 099,00	135 310 250,84
Total SCI LF MAILLOT 2000			7 573		112 778 099,00		112 778 099,00	135 310 250,84
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN	18/02/2015	100,00 %		CA				16 563 979,12
The Laim Landsberger Straße 314 DE 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	14 471	CA	35 826 674,01		35 826 674,01	36 793 967,65
Elise Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	9 453	CA	38 072 983,88		38 072 983,88	34 898 365,09
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBOURG	24/03/2016	100,00 %	3 897	CA	19 093 801,95		19 093 801,95	18 681 005,80
72 West Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838	CA	14 455 048,37		14 455 048,37	14 972 040,13
51 Leipziger Straße 51 DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739	CA	69 891 160,04		69 891 160,04	71 018 351,05
Porticon Presselstraße 17 DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %		CA				23 266 017,44
The Happ Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 852	CA	25 911 600,00		25 911 600,00	30 052 450,99
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270	CA	31 626 075,00		31 626 075,00	65 535 334,16
Total SCI LF OFFENBACH			87 520		234 877 343,25		234 877 343,25	311 781 511,43
L'Open 27 rue Camille Desmoulins 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	28/12/2018	100,00 %	9 381	CA	67 284 250,00		67 284 250,00	94 094 750,00
Total SCI LF OPEN			9 381		67 284 250,00		67 284 250,00	94 094 750,00
Panside (Dockside et Panorama Seine) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 033	CA	69 828 584,93		69 828 584,93	71 461 235,58
Total SCI LF PANSIDE			10 033		69 828 584,93		69 828 584,93	71 461 235,58
Le Prisme 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358	CA	62 410 434,68		62 410 434,68	62 470 693,65
Total SCI LF PRISME			10 358		62 410 434,68		62 410 434,68	62 470 693,65
Le Smart'Up 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215	CA	128 249 391,16		128 249 391,16	133 196 440,47
Total SCI LF SMART UP			23 215		128 249 391,16		128 249 391,16	133 196 440,47
Le Shift 25-45 rue du Colonel Pierre Avia 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	21/01/2021	100,00 %	47 213	CA	515 420 000,00		515 420 000,00	515 420 000,00
Total SCI LF ISSY SHIFT			47 213		515 420 000,00		515 420 000,00	515 420 000,00
Commerces								
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483	CA	1 535 358,73		1 535 358,73	1 614 163,41
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	471	CA	1 303 691,47		1 303 691,47	1 378 077,45
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	644	CA	1 413 834,34		1 413 834,34	1 494 504,86

13/

TABEAU 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	635	CA	1 735 297,80		1 735 297,80	1 834 310,37
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630	CA	1 267 833,09		1 267 833,09	1 340 172,65
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	516	CA	1 924 200,00		1 924 200,00	1 977 650,00
Buffalo Grill Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574	CA	1 354 279,66		1 354 279,66	1 431 552,15
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	635	CA	1 797 798,67		1 797 798,67	1 890 074,00
Buffalo Grill Rue de Kerelisa 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574	CA	1 383 096,71		1 383 096,71	1 462 013,41
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	543	CA	1 209 557,78		1 209 557,78	1 278 572,70
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes 50470 LA-GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705	CA	1 335 709,87		1 335 709,87	1 411 922,75
Buffalo Grill Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494	CA	1 664 916,46		1 664 916,46	1 750 371,37
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483	CA	1 334 429,21		1 334 429,21	1 410 569,01
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629	CA	2 437 319,95		2 437 319,95	2 619 049,95
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621	CA	1 485 909,93		1 485 909,93	1 763 849,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	524	CA	2 151 036,21		2 151 036,21	2 233 476,80
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	510	CA	911 485,03		911 485,03	961 870,89
Buffalo Grill 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	515	CA	1 594 052,08		1 594 052,08	1 657 757,83
Buffalo Grill Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542	CA	2 274 744,29		2 274 744,29	2 259 358,27
Buffalo Grill 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE-PONTET	30/05/2017	100,00 %	539	CA	1 613 616,31		1 613 616,31	1 706 007,83
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	623	CA	2 520 875,02		2 520 875,02	2 710 025,99
Buffalo Grill Avenue Victor Mellan 13170 LES-PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	555	CA	2 242 754,77		2 242 754,77	2 415 872,90
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	516	CA	2 437 673,96		2 437 673,96	2 563 044,04
Buffalo Grill Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360	CA	1 205 920,48		1 205 920,48	1 273 768,86
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	512	CA	2 075 342,25		2 075 342,25	2 160 005,41
Buffalo Grill 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606	CA	1 544 715,28		1 544 715,28	1 610 337,44

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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562	CA	1 310 724,31		1 310 724,31	1 321 067,46
Buffalo Grill 2 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	534	CA	1 828 727,33		1 828 727,33	1 913 500,13
Total SCI LF MULTI BBQ			15 533		46 894 900,99		46 894 900,99	49 442 947,86
Centre Commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 004	CA	37 851 780,79		37 851 780,79	38 990 818,71
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 117	CA	35 075 345,43		35 075 345,43	35 733 646,58
Centre Commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338	CA	28 949 261,29		28 949 261,29	29 904 247,12
Centre Commercial So Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100	CA	21 483 966,50		21 483 966,50	22 229 608,92
Centre Commercial Aeroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412	CA	19 035 357,06		19 035 357,06	20 141 749,88
Total OPPCI LF CROSSROADS			27 971		142 395 711,07		142 395 711,07	147 000 071,21
Grand Frais 70 allée de Szentendre 13300 SALON-DE-PROVENCE	16/12/2022	100,00 %	2 006	CA	6 014 591,59		6 014 591,59	6 272 895,00
Grand Frais 571-661 route du Forez 07430 DAVÉZIEUX	16/12/2022	100,00 %	2 202	CA	4 027 697,40		4 027 697,40	4 079 008,95
Grand Frais 46 bis Route Nationale 6 89000 PERRIGNY	16/12/2022	100,00 %	1 957	CA	2 878 489,25		2 878 489,25	2 839 922,73
Grand Frais Lieudit Charmelot et Bequerot 90160 BESSONCOURT	16/12/2022	100,00 %	1 821	CA	3 267 667,20		3 267 667,20	3 316 046,59
Grand Frais 172-201 rue des Sources 25480 ÉCOLE-VALENTIN	16/12/2022	100,00 %	1 867	CA	3 553 184,75		3 553 184,75	3 774 139,90
Grand Frais 420-422-424 rue Jean Joseph Lenoir 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	16/12/2022	100,00 %	2 022	CA	3 026 977,66		3 026 977,66	3 153 367,64
Grand Frais 21 B route de la Charité 18390 SAINT-GERMAIN-DU-PUY	16/12/2022	100,00 %	1 948	CA	2 985 820,43		2 985 820,43	3 261 934,44
Grand Frais 49-57 avenue Pierre Mendès France 14120 MONDEVILLE	16/12/2022	100,00 %	2 072	CA	3 798 594,50		3 798 594,50	3 719 451,24
Grand Frais Lieu dit le Sila Bas - 81100 CASTRES	16/12/2022	100,00 %	1 927	CA	2 422 497,04		2 422 497,04	2 424 209,52
Grand Frais 359 route de Montmirail 51000 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE	16/12/2022	100,00 %	1 730	CA	3 697 353,99		3 697 353,99	3 758 087,74
Grand Frais 5001 F boulevard de Hochstadt 28600 LUISANT	16/12/2022	100,00 %	1 884	CA	3 615 024,60		3 615 024,60	3 773 702,06
Grand Frais 154 route de Montluçon 36330 LE POINÇONNET	16/12/2022	100,00 %	1 947	CA	2 889 832,25		2 889 832,25	2 790 403,87
Grand Frais 25 rue de la Rochelle - 63370 LEMPDES	16/12/2022	100,00 %	1 974	CA	2 544 011,01		2 544 011,01	2 602 736,43
Grand Frais 848 avenue des Narcisse 83310 COGOLIN	16/12/2022	100,00 %	1 900	CA	11 816 729,34		11 816 729,34	12 118 655,26
Grand Frais 32 et 36 route de Colmar 67600 SÉLESTAT	16/12/2022	100,00 %	1 858	CA	3 250 082,38		3 250 082,38	3 331 556,91
Grand Frais 24 B et 26 rue du Grand Morin 77120 COULOMMIERS	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	3 956 811,03		3 956 811,03	4 243 311,24
Grand Frais 6 - 8 route de Connes Ecluse 77130 VARENNES-SUR-SEINE	16/12/2022	100,00 %	1 939	CA	4 774 042,96		4 774 042,96	4 881 180,34
Grand Frais 669 avenue Ambroise Croizat 38921 CROLLES	16/12/2022	100,00 %	1 854	CA	4 936 461,30		4 936 461,30	5 064 155,68
Grand Frais 1002 route de Frans 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE	16/12/2022	100,00 %	1 994	CA	3 727 946,83		3 727 946,83	3 953 873,06

13/

TABEAU 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 2024 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2023 (euros)
Commerces (suite)								
Grand Frais 79-106-107 chemin du Plessis Saint-Père 91160 SAULX-LES-CHARTREUX	16/12/2022	100,00 %	1 590	CA	4 854 996,26		4 854 996,26	4 967 363,21
Grand Frais 11 avenue Volta - 12-14 avenue Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	16/12/2022	100,00 %	2 308	CA	15 676 327,53		15 676 327,53	16 357 305,28
Grand Frais 118 avenue des Martyrs 03410 PREMILHAT	16/12/2022	100,00 %	1 940	CA	2 653 244,88		2 653 244,88	2 760 145,05
Grand Frais 9000 rue Henri Bouquillard 58000 NEVERS	16/12/2022	100,00 %	2 201	CA	3 288 294,05		3 288 294,05	3 275 956,76
Grand Frais Lieu-dit Coudoulet 84100 ORANGE	16/12/2022	100,00 %	1 985	CA	4 266 861,44		4 266 861,44	3 726 391,06
Grand Frais Les Chabrats - route de Riberac 24650 CHANCELADE	16/12/2022	100,00 %	2 055	CA	2 670 129,15		2 670 129,15	2 873 658,82
Grand Frais 1935 avenue de l'Espagne 66000 PERPIGNAN	16/12/2022	100,00 %	2 029	CA	1 794 005,78		1 794 005,78	1 708 732,17
Grand Frais 15 bis rue de la Rigoudière 35510 CESSON-SÉVIGNÉ	16/12/2022	100,00 %	2 118	CA	4 466 577,67		4 466 577,67	4 744 013,49
Grand Frais 11 avenue Jean Mermoz 42160 ANDRÉZIEUX-BOUTHÉON	16/12/2022	100,00 %	1 952	CA	3 474 499,89		3 474 499,89	3 184 563,44
Grand Frais 2 bis rue des Wagon 89100 SAINT-DENIS-LÈS-SENS	16/12/2022	100,00 %	1 966	CA	2 971 954,95		2 971 954,95	3 091 293,39
Grand Frais 79 route de Chevreux 02200 SOISSONS	16/12/2022	100,00 %	1 593	CA	2 803 128,08		2 803 128,08	2 983 809,29
Grand Frais 1-7 rue de l'Artisanat 67640 FEGERSHEIM	16/12/2022	100,00 %	2 303	CA	5 140 220,11		5 140 220,11	4 901 830,66
Grand Frais 6, rue Amédée De Foras 74200 THONON-LES-BAINS	16/12/2022	100,00 %	1 723	CA	2 883 767,97		2 883 767,97	3 058 758,88
Grand Frais Avenue Robespierre - lieu-dit Le Clos 83130 LA GARDE	16/12/2022	100,00 %	2 002	CA	4 831 676,90		4 831 676,90	4 888 215,43
Grand Frais 295 route d'Espagne 31100 TOULOUSE	16/12/2022	100,00 %	1 944	CA	4 019 793,50		4 019 793,50	3 968 834,57
Grand Frais 2 Chaussée Marcelin Berthelot 59200 TOURCOING	16/12/2022	100,00 %	2 033	CA	4 284 267,10		4 284 267,10	4 446 253,61
Grand Frais 85 avenue Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	16/12/2022	100,00 %	2 067	CA	4 976 377,84		4 976 377,84	5 299 417,46
Grand Frais Lieu-dit Loye 26320 SAINT-MARCEL-LÈS-VALENCE	16/12/2022	100,00 %	1 897	CA	3 798 574,43		3 798 574,43	3 598 769,81
Grand Frais 78-82 allée des Ailes 03200 VICHY	16/12/2022	100,00 %	1 911	CA	3 071 488,96		3 071 488,96	3 223 376,44
Total OPPCI FRESH INVEST REAL ESTATE			74 574		159 110 002,00		159 110 002,00	162 417 327,42
Hôtels, tourisme et loisirs								
Center Parcs Allgäu Phase 2 DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU	26/10/2016	100,00 %	29 185	CA	84 832 395,00		84 832 395,00	87 434 998,05
Total SCI ALLGÄU			29 185		84 832 395,00		84 832 395,00	87 434 998,05

14 /

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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.

14 / RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

14 /

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

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 €.

14/

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice
clos le 31 décembre 2024

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l’exercice 2024 :

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.	29 822,50
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d’extension et des relocations	Honoraires fixés à : <ul style="list-style-type: none">• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;• forfaitaire en fonction d’un barème pour les renouvellements de baux ;• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.	224 046,58
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	<ul style="list-style-type: none">• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif ;• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	110 765,00

**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 2024 s’élève à 6 524 995,45 € 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.

Elle s’élève à 99 120 € HT au titre de l’exercice 2024.

**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, la rémunération correspondante à cette mission d’investissement ayant déjà été perçue par la Société de Gestion.

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l’exercice 2024 s’élève à 1 786 876,35 € HT.

Aucun montant de la commission d’acquisition n’a été comptabilisé au titre de l’exercice 2024.

**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 244 690,07 € HT au titre de l’exercice 2024.

Paris La Défense, le 20 mai 2025

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

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

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

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.

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**: 96,7%
 - ☒ 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 ?

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 2024 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 13,7 kgeqCO₂/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM¹ établie à 17,3 kgeqCO₂/m²/an pour un portefeuille comparable.

En 2024, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

¹ Pour fixer ce seuil, le Fonds utilise la version 2.03 des trajectoires du CRREL, mise à jour le 06/03/2024

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 parties communes 100% des parties privatives	0%	42%
Données recalculées (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	11%
Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1)	N.A.	50%	27%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	19%

- 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 2024, 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 2024, 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
Emissions de CO2	20,0	19,3	14,5	13,7
	kgeqCO2/m²/an	kgeqCO2/m²/an	kgeqCO2/m²/an	kgeqCO2/m²/an
Indice de fiabilité du fonds ²	55%	49%	62%	68%

Sur trois ans, les émissions de CO2 moyennes du Fonds ont diminué de 31,5% dont 5,7% sur l'exercice 2024.

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 maîtrisés 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 liés aux 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

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 à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

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

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



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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers

En 2024, 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, (iii) 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 2024, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 90,6%.

Intensité de consommation d'énergie

En 2024, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 336 kWh_{EP}/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 160 kWh_{EF}/m²/an³.

Emissions de gaz à effet de serre

En 2024, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 13,7 kg_{eq}CO₂/m²/an.

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

En 2024, 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.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2024-31/12/2024



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Ipsos Facto (Montrouge)	Bureaux	3,2%	France
Le Vermont (Nanterre)	Bureaux	3,0%	France
Avenue du Petit Parc (Vincennes)	Bureaux	2,7%	France
Rue Neuve Saint Pierre (Paris)	Bureaux	2,4%	France
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	2,1%	France
Dôme (Boulogne Billancourt)	Bureaux	1,9%	France
Green Square (Bagneux)	Activités	1,9%	France
Tour Part Dieu (Lyon)	Bureaux	1,8%	France
Front Office (Asnières)	Bureaux	1,8%	France
Watt (La Défense)	Bureaux	1,7%	France



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

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

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2024, ce qui correspond à 96,4% de son actif brut.

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

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.

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

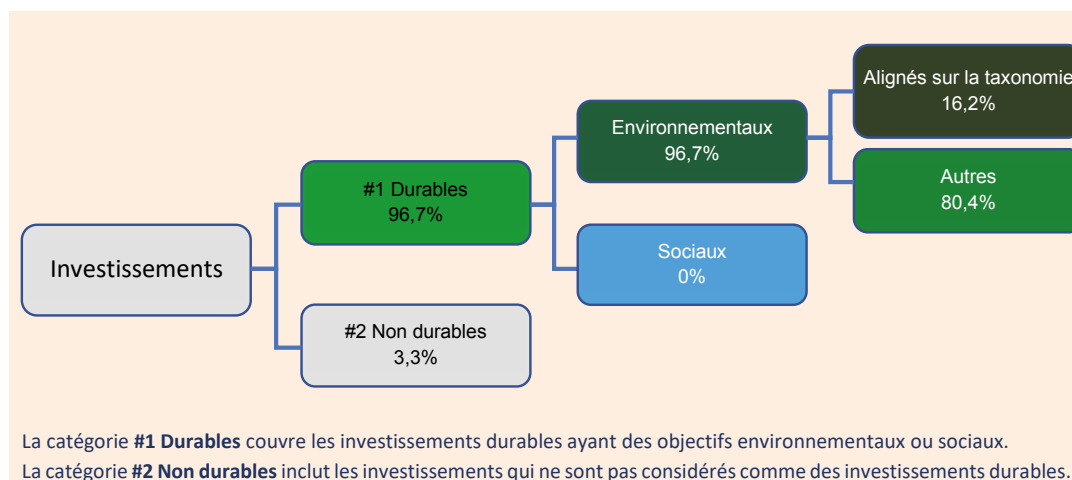
Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage:

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

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

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



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

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



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 **16,2%**. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 à 2,2%.

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

L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de **9,0%**. Cette donnée est à comparer avec l'alignement moyen des fonds article 8 et 9 rapporté par l'OID pour l'exercice 2023 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 **63,3%**

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 **14,8%**.

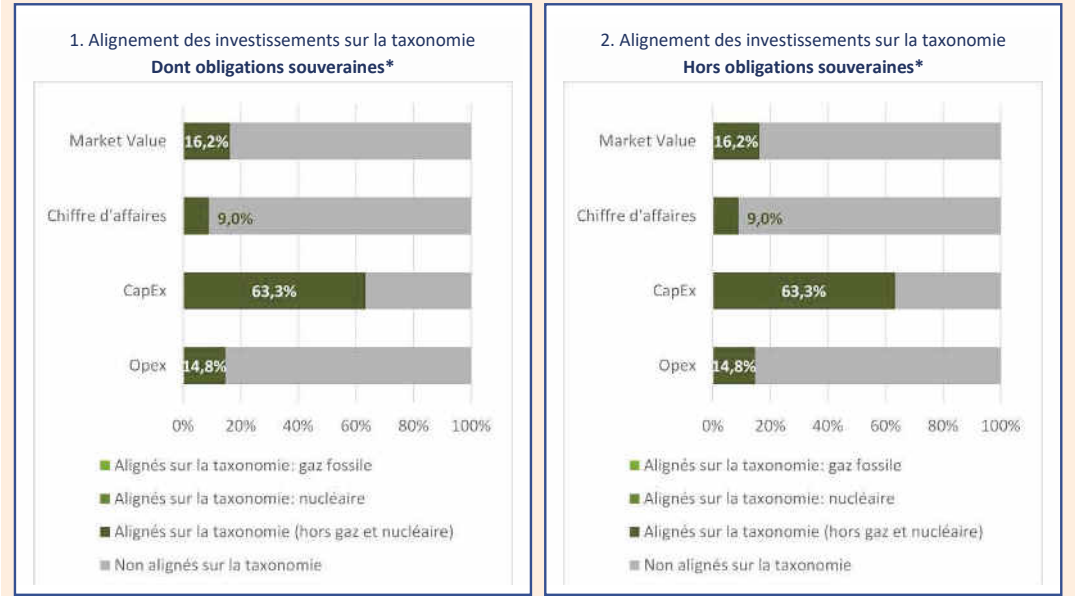
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE⁴?

- ☐ Oui
- ☐ Dans le gaz fossile
- ☐ Dans l'énergie nucléaire
- ☒ Non

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



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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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

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

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.

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.

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 80,4%.

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 2024. 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 2024, 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 2024, 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.

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. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. 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 ?

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 référence différerait-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 les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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 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