

# RAPPORT ANNUEL

# 2016

**SÉLECTINVEST 1**



**LA FRANÇAISE**

# Sélectinvest 1

---

SCPI d'entreprise à capital variable

Assemblées générales ordinaire  
et extraordinaire du 20 juin 2017

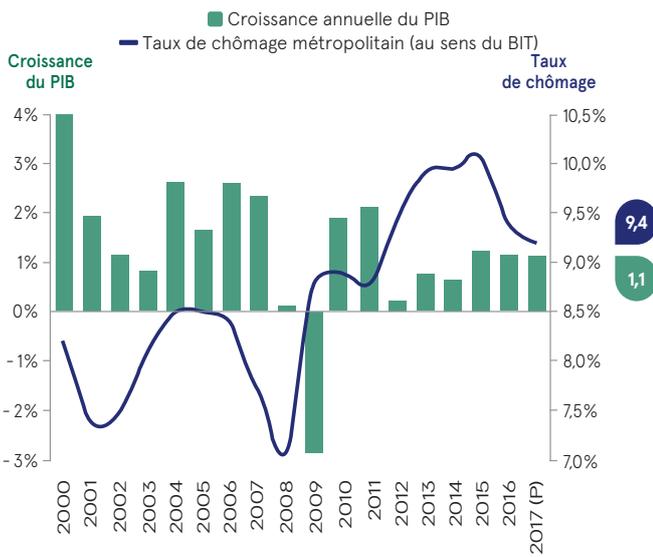
1	Conjoncture .....	2
2	Organes de direction et de contrôle .....	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2016 .....	6
4	Gouvernance et contrôle interne .....	20
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion .....	22
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire .....	25
7	Rapport du conseil de surveillance .....	27
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire .....	29
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire .....	31
10	Comptes au 31 décembre 2016 .....	34
11	Annexe .....	37
12	Composition du patrimoine .....	44
13	Rapports du commissaire aux comptes .....	56



## L'environnement macro-économique en 2016

La croissance de l'économie française a augmenté de 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016 et atteint 1,1 % sur l'année, en recul de -0,1 point par rapport à 2015. Outre la sortie de l'Union européenne du Royaume-Uni et la série d'attentats qui a fortement impacté le tourisme, la consommation des ménages a stagné au 2<sup>e</sup> et au 3<sup>e</sup> trimestre et remis en cause les perspectives de croissance annoncées en début d'année. Ainsi, l'estimation de progression annuelle du PIB par Rexecode s'est dégradée au cours de l'année, passant de 1,6 % en janvier à 1,1 % en décembre. L'activité s'est néanmoins avérée plus robuste au 4<sup>e</sup> trimestre, portée par le redémarrage de la production industrielle (+2,2 % en novembre) et de la consommation. La baisse du chômage, amorcée depuis l'été, devrait se poursuivre en 2017. Rexecode annonce une croissance stable à 1,1 % cette année, et un taux de chômage en amélioration sensible, à 9,4 %, sur fond d'incertitude liée aux effets du Brexit et aux élections présidentielles françaises. En outre, l'Insee prévoit une reprise de l'inflation à 0,8 % sur l'année 2017, un rythme modéré mais qui devrait rogner le pouvoir d'achat des Français et pourrait ralentir la consommation.

### ● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Source : INSEE, COE-Rexecode, janvier 2017.

## L'immobilier d'entreprise en 2016

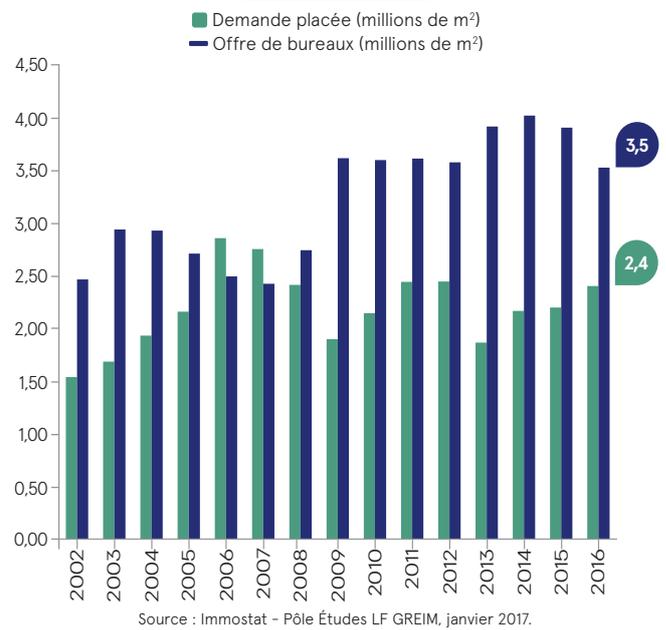
### Le marché locatif des bureaux

#### Progression de la demande placée pour la quatrième année consécutive

Le marché locatif français a consolidé son embellie cette année, avec un volume annuel de commercialisations de 2,4 millions m<sup>2</sup>, en hausse de 7 % par rapport à 2015. Les prises à bail se sont principalement portées sur les petites et moyennes surfaces et sur les très grandes. Près de la moitié de la demande s'est placée dans Paris, stimulée par le dynamisme des entreprises des nouvelles technologies. L'offre s'est à nouveau repliée au premier trimestre 2017 et atteint désormais 3,4 millions m<sup>2</sup>, pour un taux de vacance de 6,2 %. Elle a diminué de 10 % sur les douze derniers mois, mais de manière géographiquement hétérogène. Elle reste ainsi supérieure à sa moyenne de long terme sur l'ensemble des zones, à l'exception de Paris intra-muros, où le taux de vacance atteint 3,5 %. De même, l'offre

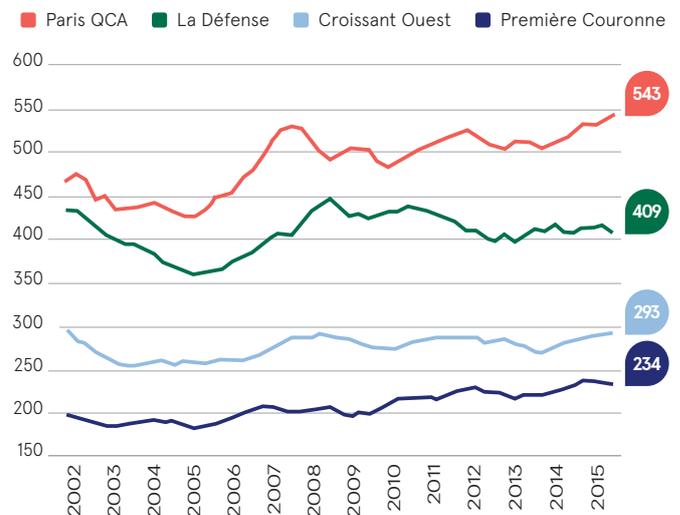
neuve a encore reculé, puisqu'elle représente désormais 15 % de l'ensemble des surfaces disponibles. L'évolution des loyers reflète bien cette situation. Si les loyers « prime\* » se stabilisent dans la capitale au 4<sup>e</sup> trimestre, après avoir progressé régulièrement depuis le début de l'année, ils affichent des tendances contrastées selon les communes, ceux de la 2<sup>e</sup> couronne étant toujours orientés à la baisse. Les biens de 2<sup>de</sup> main se replient de manière plus significative. En outre, les mesures d'accompagnement sont restées élevées et devraient lentement fléchir courant 2017. Les revenus locatifs pourraient ainsi progressivement se stabiliser sur le patrimoine des SCPI.

### ● Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France



Source : Immostat - Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

### ● Valeurs locatives faciales moyennes en Île-de-France (2<sup>de</sup> main) - €/m²/an



Source : C&W, Pôle Études LF GREIM, janvier 2016.

\* Loyer « prime » : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

## Le marché locatif des commerces

Après avoir augmenté en début d'année, de +8 % sur les Champs-Élysées, les loyers des commerces « prime » de pieds d'immeuble sont restés globalement stables au 2<sup>e</sup> semestre 2016. Quelques rues très fréquentées proposent toujours de fortes perspectives de progression, mais elles sont peu nombreuses et très centralisées. Les zones plus secondaires enregistrent toujours des renégociations de la part des enseignes et des baisses de revenus locatifs. Le constat est similaire sur les centres commerciaux, qui subissent, pour les moins dominants d'entre eux, un recul de leur fréquentation et de leurs loyers. Les retail parks attirent en effet des enseignes, traditionnellement représentées dans les centres commerciaux, pour des niveaux de loyers moindres. Ces tendances devraient perdurer dans les prochains mois.

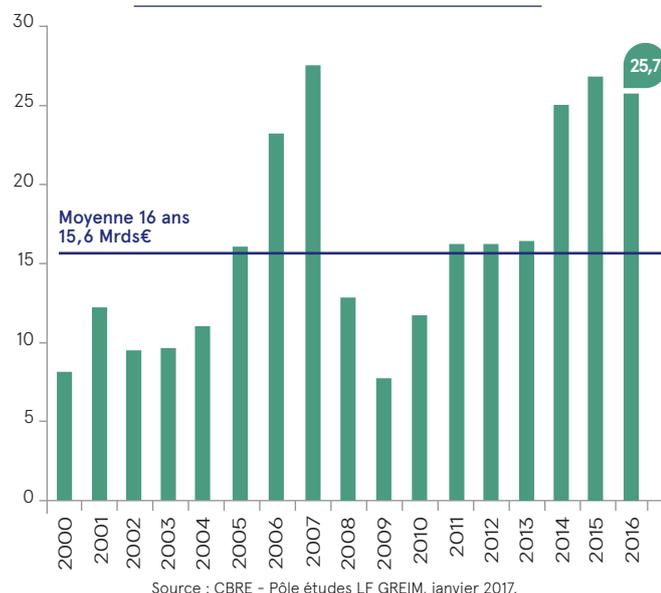
## Le marché de l'investissement

### Des taux de rendement toujours sous pression

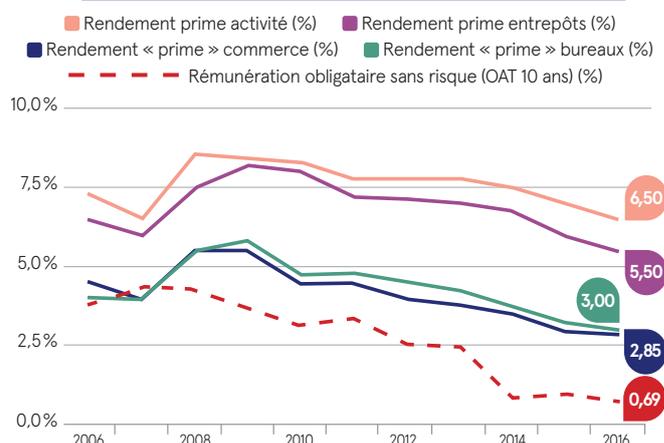
En France, les investissements ont légèrement dépassé les 25 Mrds€ en 2016, un niveau toujours très élevé et stable par rapport à celui enregistré en 2015. Le 2<sup>e</sup> semestre a été marqué par une forte activité des investisseurs étrangers, dont les capitaux se sont reportés du Royaume-Uni vers la France, et plus spécifiquement sur la région parisienne, face aux incertitudes issues du Brexit. L'Île-de-France concentre, comme à l'accoutumée, plus des deux tiers des engagements et recense quatre transactions d'un montant supérieur à 500 millions €, contre deux en 2015. Le Quartier Central des Affaires parisien voit même son volume atteindre un record, avec plus de 5 Mrds€ échangés. Le taux de rendement « prime » pour les bureaux s'est à nouveau contracté au 4<sup>e</sup> trimestre. Cette baisse, combinée à la remontée des taux longs intervenue début novembre, a réduit la prime de risque. Celle-ci atteignait 231 points de base en fin d'année, un niveau toujours confortable par rapport à sa moyenne de 141 points de base observée au cours des vingt dernières années.

Le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Pour autant, elles demeureront contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

### ● Volume d'investissement en immobilier d'entreprise banalisé en France (milliards d'euros)



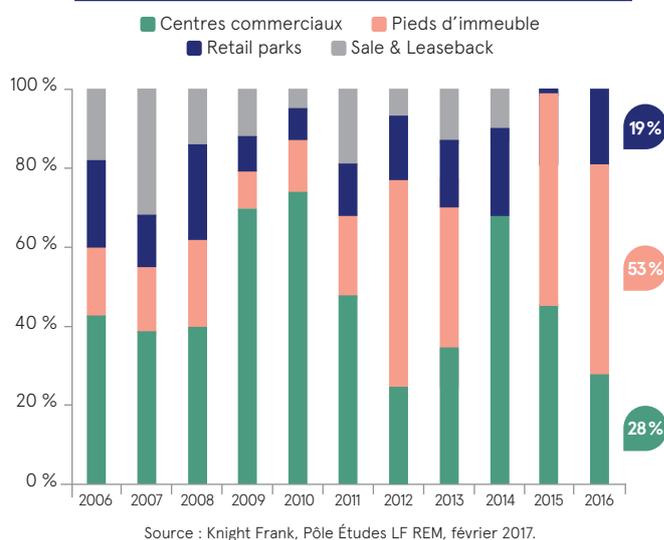
### ● Taux de rendement « prime » et taux sans risque



Source : Agence France Trésor, CBRE, Knight Frank, Pôle Études LF GREIM, janvier 2017.

Sur le marché des commerces, les investissements ont atteint 3,7 Mrds€ sur l'ensemble de l'année, en retrait par rapport au volume de 2015. Les grandes transactions sont rares, puisque peu de centres commerciaux ont été échangés en 2016. Les commerces de pieds d'immeuble très bien localisés attirent toujours l'appétit des investisseurs mais les produits mis en vente sont rares. De même, les parcs d'activité commerciale attirent, quant à eux, 800 millions €, un niveau d'engagements très important en perspective historique, porté par une grande transaction. En effet, l'acquisition par l'OPCI BNP Paribas Diversipierre du retail park Heron Parc à Villeneuve d'Ascq a représenté à elle seule un volume de 142 millions €, reflétant un taux de rendement inférieur à 5%. Les taux de rendement « prime » ont sensiblement baissé en 2016 sur l'ensemble des formats de commerces. Ils ont tout particulièrement reculé pour les retail parks (-45 points de base) et les commerces de pieds d'immeuble (-35 points de base), dans une moindre mesure pour les centres commerciaux (-20 points de base), où les transactions de produits dominants dans leur zone ont été peu nombreuses. Ils se sont stabilisés au 2<sup>e</sup> semestre mais pourraient poursuivre leur contraction dans les prochains mois.

### ● Commerces : volume d'investissement par produit



## Le marché allemand

### Un environnement économique toujours dynamique

L'économie allemande a également affiché une activité en progression sensible en 2016. Le Produit Intérieur Brut a ainsi augmenté de 1,9 %, nettement plus fortement que la moyenne européenne. Elle suit une trajectoire bien différente de celle de la France. Ainsi, les perspectives de croissance annuelle, annoncées à 1,6 % pour les deux pays en janvier 2016, avaient été révisées à la baisse pour la France à 1,2% mais à la hausse

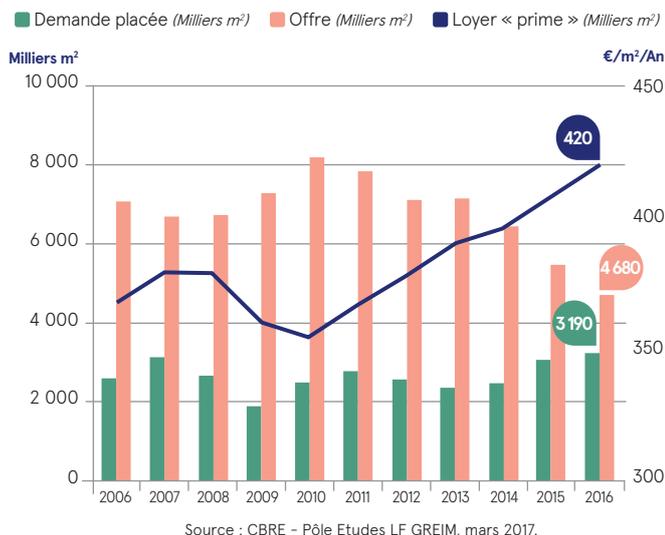
pour l'Allemagne à 1,8%. Au final, la croissance effectivement enregistrée a été inférieure aux prévisions en France et supérieures en Allemagne.

## Un marché locatif très actif dans les cinq principaux marchés

Les marchés locatifs allemands ont connu, en 2016, une nouvelle année de forte activité. Sur les cinq principales villes, les commercialisations de surfaces de bureaux ont enregistré un niveau jamais atteint depuis le début du siècle (3,2 millions m<sup>2</sup>). Le taux de vacance s'est, quant à lui, sensiblement rétracté, pour retrouver sa valeur de 2002. La forte demande émanant des sociétés des nouvelles technologies notamment a boosté les volumes, puisqu'elles ont représenté, en moyenne, 22% des prises à bail et même 34% à Berlin. Elles cherchent à se positionner principalement sur des biens neufs et localisés dans les zones les plus centrales. Les loyers « prime » ont progressé sur la quasi-totalité des sept grands marchés, à l'exception de Cologne. Leur augmentation a été la plus soutenue à Berlin, où elle a atteint 17% en 2016. Ainsi, le redémarrage des livraisons, qui ont progressé de 38% par rapport à 2015, n'a eu que peu d'incidence sur l'évolution de loyers. En effet, seuls 15% des bureaux construits en 2016 sont encore disponibles lors de leur livraison, témoignant de la très rapide absorption des surfaces neuves par les utilisateurs. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

### ● Demande placée

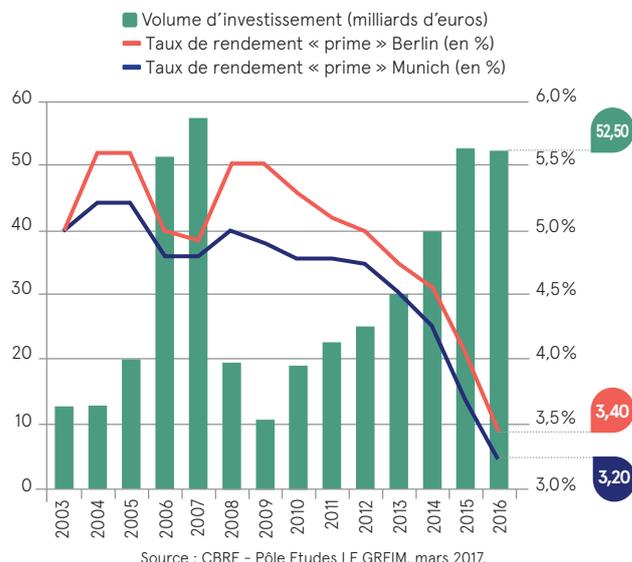
*Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg, Munich*



## Des taux de rendement en net repli

En Allemagne, le marché de l'investissement a connu une nouvelle année de forte activité et atteint un volume global de 53 Mrds€, similaire à celui de 2015. Après avoir été en retrait durant les trois premiers trimestres par rapport à l'année dernière, les engagements se sont accélérés au cours des trois derniers mois, confirmant l'appétit des investisseurs pour les actifs situés Outre-Rhin. Un taux d'emploi très élevé, qui stimule la demande, et une offre immédiatement disponible et future contenue confortent la robustesse des valeurs locatives et leur potentiel de progression. Ainsi, les taux de rendement « prime » se sont encore contractés ce trimestre sur l'ensemble des marchés. Pour les bureaux, la baisse a été particulièrement significative à Hambourg, où le taux de rendement accuse un repli de 25 points de base au 4<sup>e</sup> trimestre. Malgré la remontée des taux longs, suite à l'élection de Donald Trump aux États-Unis, la prime de risque demeure très favorable à l'investissement immobilier, puisqu'elle s'établissait à 301 points de base en fin d'année. Elle devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les valeurs vénales y progresseront donc, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.

## ● Marché de l'investissement



## Perspectives 2017

### En France

La croissance française devrait se raffermir en 2017 pour atteindre 1,3%. Le taux de chômage pourrait poursuivre son repli et soutenir la demande placée, en Île-de-France notamment. Dans le même temps, l'offre neuve pourrait se reconstituer légèrement, dans les zones centralisées en particulier, et engendrer une meilleure fluidité du marché des commercialisations de surfaces de très bonne qualité. Les biens de 2<sup>nd</sup>e main pourraient ainsi augmenter et voir leurs loyers demeurer sous pression. Les mesures d'accompagnement resteraient ainsi à un niveau élevé.

En France, le volume d'investissement devrait fléchir en 2017, car les actifs mis en vente et répondant aux critères toujours exigeants des investisseurs devraient être moins nombreux. Pour autant, la concurrence entre investisseurs pour les meilleurs produits restera vive et pourrait engendrer une nouvelle compression des taux de rendement en France, dont le marché profond et solide devrait attirer plus de capitaux étrangers. Elles demeureront néanmoins contenues, d'autant que la remontée des taux longs est amorcée. Plus que jamais, l'identification des territoires les plus dynamiques et la sélection des actifs adaptés aux besoins des utilisateurs présents dans cette zone permettront de capter des revenus locatifs récurrents.

### En Allemagne

Après une année 2016 robuste, les instituts économiques anticipent une croissance en léger ralentissement en 2017, à 1,5% et un taux de chômage très bas, qui se stabilisera à 6%. L'Allemagne demeurera donc le principal moteur de l'Union européenne, avec une croissance annuelle toujours supérieure à la moyenne de la zone.

La demande placée devrait connaître une nouvelle année dynamique, tant le marché du travail est sain. L'offre future demeurant toujours contenue en perspective historique, les valeurs locatives devraient poursuivre leur progression en 2017.

Les volumes d'investissement devraient demeurer très élevés, tant l'engouement des investisseurs pour les marchés allemands est vif. Les capitaux se positionnent majoritairement sur les marchés allemands depuis l'incertitude du Brexit qui détournent une part des liquidités du marché britannique. La prime de risque devrait rester très confortable, mais devrait se réduire dans les prochains trimestres, car les taux de rendement pourraient poursuivre leur recul. Les valeurs vénales devraient donc poursuivre leur progression, d'autant que les loyers devraient encore s'apprécier en 2017.



# Fiche d'identité

## SÉLECTINVEST 1



- **Type de SCPI**  
SCPI d'entreprise  
à capital variable
- **Siège social**  
128 boulevard Raspail  
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**  
26 janvier 1968
- **N° immatriculation au RCS**  
784 852 261 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**  
26 janvier 2067
- **Capital social effectif au 31 décembre 2016**  
385 295 463 euros
- **Capital plafond statutaire**  
459 000 000 euros
- **Visa AMF**  
SCPI n° 16-20 du 23 août 2016

### Société de gestion de la SCPI

#### La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros  
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris  
399 922 699 RCS PARIS

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

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

#### Directoire

Marc BERTRAND, Président  
Éric ALLARD, Directeur Général  
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général  
Franck MEYER  
Thierry SEVOUMIANS

#### Conseil de surveillance

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

#### Commissaires aux comptes

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S  
195 avenue Charles de Gaulle  
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  
Damien VANHOUTTE, Secrétaire  
Assurances Crédit Mutuel Nord Vie  
Agora Patrimoine  
Robert BRUNIER  
Jean-François GARETON  
Pierre HEBRARD  
Jean-Paul LAUQUE  
Jacques MORILLON  
SCI Pérennité Pierre  
François RINCHEVAL

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019 statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2018.

### Expert immobilier de la SCPI

Auguste-Thouard Expertise  
167 Quai de la Bataille de Stalingrad  
92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2019 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

### Commissaires aux comptes de la SCPI

**Titulaire :** Deloitte & Associés  
185 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Suppléant :** B.E.A.S  
195 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly-sur-Seine

**Fin des mandats :** à l'issue de la présente assemblée générale.



Sélectinvest 1 est une des SCPI les plus importantes du marché en termes de capitalisation avec 1,6 milliard d'euros. Cette dernière lui assure une position favorable sur le marché de l'investissement et une importante diversification de son patrimoine.

En 2016, la SCPI a maintenu son niveau de surinvestissement, notamment grâce au solde du financement hypothécaire qui lui a permis de réaliser cinq acquisitions à hauteur de 112 millions d'euros.

En France, les investissements se sont concentrés en totalité sur l'Île-de-France avec 46 millions d'euros investis sur des zones tertiaires établies et sur des actifs présentant une bonne sécurité locative.

D'autre part, Sélectinvest 1 enregistre ses deux premières acquisitions en Europe. La première à Allgäu en Allemagne (250 cottages situés dans un village de vacances exploités par Center Parcs) qui renforce aussi la diversification sectorielle de la SCPI. La deuxième par une prise de participation dans le portefeuille de la SCI LF Offenbach qui détient 7 actifs en Allemagne.

En 2016, Sélectinvest 1 a réalisé un plan d'arbitrage record de 28 actifs cédés pour 70 millions d'euros dont 60% de locaux vacants soit 31 433 m<sup>2</sup> résorbés. Parmi les cessions les plus importantes, on notera celle de la participation dans le Centre Commercial Val Fontenay (94), des commerces de la Galerie Point Show à Paris (75) et de l'immeuble Cap Azur à Marseille (13).

L'activité locative 2016 a été particulièrement soutenue avec 159 dossiers locatifs signés qui ont porté sur 87 000 m<sup>2</sup>, avec notamment :

- la signature de plus de 33 700 m<sup>2</sup> de nouveaux baux dont la poursuite du remplissage de Equinox à Lyon (une extension, un bail et signature d'un autre bail prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017), un nouveau bail signé avec une enseigne de bricolage rue de Meaux à Paris (19e) et un autre pour la totalité du Stratège à Puteaux (détenu à 35 % par la SCPI) ;
- la consolidation du bail de Michelin sur l'immeuble Jazz pour une période ferme de 7 ans à compter de janvier 2016 (détenu à 11 % via la SCI LF Jazz) ;

- le renouvellement au 01/01/2016 du bail Torraspapel au Plessis-Robinson (92) (détenu à 40 % par la SCPI) ;
- le renouvellement au 01/07/2016 du bail avec Randstad dans l'immeuble Axialys I à Saint-Denis (93) pour une nouvelle durée ferme de 9 ans (détenu à 20 % par la SCPI) ;
- la livraison en mars de l'extension du Vermont à Nanterre (entièrement loué à Veolia) et septembre de la VEFA du 13/19 boulevard d'Ornano à Paris 18<sup>e</sup> (1 660 m<sup>2</sup> de commerces loués en totalité à Carrefour Market) ;
- la SCPI a également obtenu les autorisations administratives pour les travaux de rénovation de l'actif Le Crisco à Sèvres à la suite du départ du locataire Pages Jaunes.

Le solde locatif est cependant négatif de 19 000 m<sup>2</sup>, du fait des libérations, mais très largement compensé par la cession de 31 433 m<sup>2</sup> vacants.

Au global, le bilan est positif avec une diminution significative du stock vacant de plus de 12 000 m<sup>2</sup> sur l'année (91 126 m<sup>2</sup> vs 103 511 m<sup>2</sup> au 31/12/2015).

Le taux d'occupation physique termine l'année à 85,9 %, en nette progression par rapport à fin 2015 (+ 2,5 points) et le taux d'occupation financier moyen s'établit à 85,6 %, en hausse de 0,9 point par rapport à 2015.

Concernant le marché des parts, les volumes mensuels échangés sont restés stables et le nombre de parts en attente de retrait s'élève à 29 399 au 31 décembre 2016. Une nouvelle dotation au fonds de remboursement a permis, à hauteur de 3,1 millions d'euros, le remboursement de 6 044 parts.

La distribution 2016 s'élève à 27,00 euros par part, soit un taux de distribution annuel de 4,25 % conforme à nos attentes

En 2017, la société de gestion poursuivra ses efforts visant à consolider la situation locative de la SCPI ; elle continuera à vendre des actifs arrivés à maturité et procédera à une gestion active du portefeuille immobilier en attendant la livraison des restructurations en cours, notamment du Crisco à Sèvres (livraison prévue fin 2017) et de l'immeuble Ipsos facto, rue de la Vanne à Montrouge (livraison prévue en avril 2017).

## LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2016	4,25 %
Prix de souscription	635 €
Collecte brute 2016	19 M€
Investissements AEM**	112 M€
Cessions (28 actifs)	70 M€

\* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

\*\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

## LES CHIFFRES CLÉS DU PATRIMOINE

Nombre d'immeubles détenus en direct	258
Nombre d'immeubles détenus via SCI	25
Surface du patrimoine (VEFA inclus)	658 848 m <sup>2</sup>
Surface en exploitation	645 907 m <sup>2</sup>
Nombre baux directs	741
Nombre baux via SCI	70
Taux d'occupation financier annuel	85,6 %

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2016

Capital effectif	385 295 463,00 €
Nombre de parts	2 518 271
Capitalisation	1 599 102 085,00 €
Nombre d'associés	22 801
Valeur de réalisation	566,39 €
Prix de souscription	635,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	595,31 €
Valeur ISF pour 2017*	511,00 €
Distribution de l'exercice 2016**	27,00 €

\* Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF. Valeur définie dans le cadre du fonds de remboursement.

\*\* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Taux de distribution sur valeur de marché 2016 (DVM)***	4,25%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2016****	0,00%

### Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	3,39%
7 ans	3,91%
10 ans	4,89%

\*\*\* Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :

(i) du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;  
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.

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

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

## Tableau de chiffres significatifs (en euros)

	2016	2015
<b>Compte de résultat au 31 décembre</b>		
Produits de la SCPI	143 259 823,34	147 703 420,96
dont loyers	91 404 779,39	97 473 558,40
Total des charges	74 595 397,30	76 792 454,09
Résultat	68 664 426,04	70 910 966,87
Dividende	68 062 023,00	68 343 999,75
<b>État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre</b>		
Capital social	385 295 463,00	386 220 195,00
Total des capitaux propres	1 210 943 582,75	1 219 834 441,06
Immobilisations locatives	1 428 449 189,51	1 416 159 953,36

	Global 2016	Par part 2016
<b>Autres informations</b>		
Bénéfice	68 664 426,04	27,24*
Dividende	68 062 023,00	27,00*
<b>Patrimoine</b>		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 678 855 489,92	666,67
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 635 477 170,49	649,44
Valeur comptable	1 210 943 582,75	480,86
Valeur de réalisation	1 426 313 630,93	566,39
Valeur de reconstitution	1 650 035 022,14	655,23

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

## Valeurs de la société au 31 décembre 2016

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

### ● Valeur comptable

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

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	1 428 449 189,51
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(217 505 606,76)
<b>Valeur comptable</b>	<b>1 210 943 582,75</b>
<b>Valeur comptable ramenée à une part</b>	<b>480,86</b>

### ● Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	1 635 477 170,49
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(209 163 539,56)
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 426 313 630,93</b>
<b>Valeur de réalisation ramenée à une part</b>	<b>566,39</b>

### ● Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	1 426 313 630,93
Frais d'acquisition des immeubles	120 207 572,03
Commission de souscription	103 513 819,18
<b>Valeur de reconstitution*</b>	<b>1 650 035 022,14</b>
<b>Valeur de reconstitution ramenée à une part</b>	<b>655,23</b>

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

## Marché des parts en 2016 et information sur les modalités de sortie de la SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	29 783	1,18%
Parts annulées ou remboursées	6 044	0,24%
Parts cédées de gré à gré	1 398	NS*
Parts transférées par succession et/ou donation	27 311	1,08%
Parts en attente de retrait au 31/12	29 399	1,17%

En 2016, le volume des souscriptions enregistrées a atteint près de 19 millions d'euros. Toutefois, ce montant est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel moyen est resté stable (autour de 3 000 parts). Une nouvelle dotation au fonds de remboursement a permis, à hauteur de 3,1 millions d'euros, le remboursement de 6 044 parts aux associés souhaitant se retirer.

La nouvelle capitalisation de la SCPI au 31 décembre 2016 atteint 1,6 milliard.

\* NS : Non significatif.

## Évolution du patrimoine

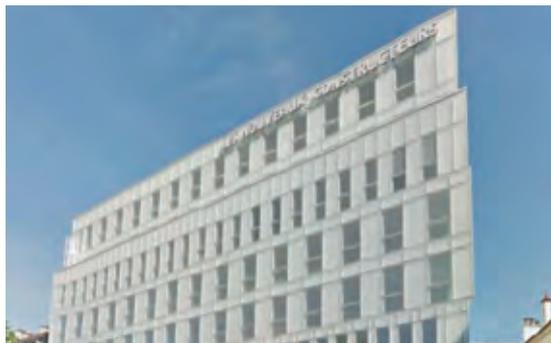
En 2016, Sélectinvest 1 a réalisé cinq investissements pour un montant immobilier de 112 millions d'euros HT AEM\* et un rendement prévisionnel de 4,60 %, dont :

- 27,2 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 84,8 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital de ces SCI et la mise en place d'emprunts par les SCI.

## Investissements en direct

### 50, route de la Reine - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

**4 544 m<sup>2</sup>**



Situé sur l'un des axes majeurs de Boulogne-Billancourt, à proximité de la Porte de Saint-Cloud, l'actif bénéficie d'une excellente visibilité. Réalisé par Les Nouveaux Constructeurs (LNC) et livré fin 2013, il est certifié BREEAM very Good, HQE et BBC.

L'immeuble est entièrement loué par LNC pour un loyer annuel de 2,5 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 52,8 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	QP*** SCPI	Investissement de la SCPI
23/09/2016	BUR	20 %	10 556 665 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\*\* Quote part de la SCPI.

### 24, avenue Hoche - 75008 PARIS

**1 328 m<sup>2</sup>**

Situé au sein du secteur « QCA Étoile », l'actif bénéficie d'un environnement immédiat tertiaire établi et prestigieux. L'acquisition des étages 5 à 9 permet de reconstituer la pleine propriété de cet actif dont Sélectinvest 1 détenait déjà les lots du RDC au 4<sup>e</sup> étage.

Entièrement loué à 2 locataires, le loyer annuel est de 613 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 16,7 M€ AEM\*.

Date de signature	Type	QP*** SCPI	Investissement de la SCPI
14/11/2016	BUR	100 %	16 659 854 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\*\* Quote part de la SCPI.

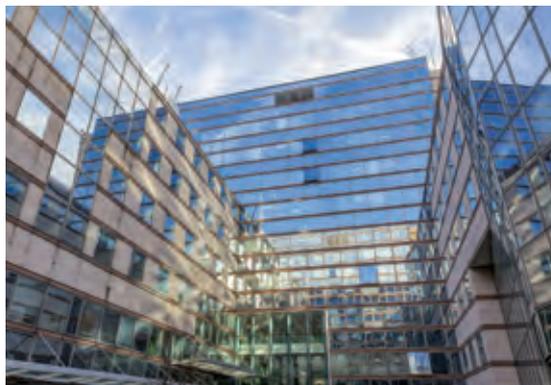


## Investissements en France via des SCI

### Via la SCI LF Carré Daumesnil

#### Carré Daumesnil - 52 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS

**20 590 m<sup>2</sup>**



Situé au pied de la station de métro « Montgallet » (ligne 8), entre le pôle tertiaire « Gare de Lyon » et la place de la Nation, cet actif, construit en 1991, a été entièrement rénové entre 2011 et 2015. Il est certifié HQE exploitation et développe une surface utile de 20 590 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux en R+8 avec 226 emplacements de parkings répartis sur 3 niveaux de sous-sols.

Cet ensemble est loué en totalité à 7 locataires pour un loyer annuel de 8,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 189,9 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 45 %.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
29/04/2016	BUR	10 %	10 623 750 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\* % de détention du capital de chaque SCI.

# Investissements en Allemagne via des SCI

## ● Via la SCI LF Offenbach

Au cours de l'exercice 2016, la SCI LF Offenbach a réalisé 4 investissements décrits ci-dessous.

Votre SCPI a participé au financement de ces acquisitions à hauteur de 30,9 millions d'euros et détient 18,8 % du capital de la SCI LF Offenbach à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

### Am Santorkai 68 - HAMBOURG (Allemagne)

3 727 m<sup>2</sup>



Cet immeuble construit en 2004 développe une surface de 3 727 m<sup>2</sup> de bureaux et archives avec 41 emplacements de stationnement en sous-sol. Il bénéficie d'une excellente situation dans le quartier d'HafenCity à Hambourg, à proximité de la nouvelle salle de concert « Elbphilharmonie ». Il est très bien desservi par les stations de métro « Bauwall » (ligne U3) et « Überseequartier » (ligne U4) ainsi que l'axe routier Est-Ouest B4. L'ensemble est entièrement loué à 5 locataires dont Field Fisher Waterhouse pour un revenu annuel de 895 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 22,8 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 44 %.

**Date de signature :** 25/03/2016.

### 72 West - Bockenheimer Landstraße 72 - FRANCFORT (Allemagne)

2 665 m<sup>2</sup>

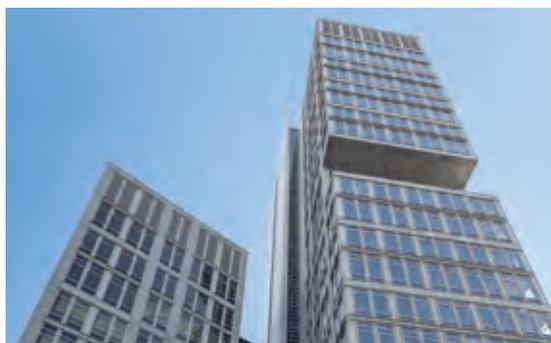
Situé en plein centre-ville, dans le quartier tertiaire de Westend, l'actif a été construit en 1957 et a fait l'objet d'une restructuration lourde en 2007. Il développe une surface utile de 2 665 m<sup>2</sup> à usage de bureaux en R+5 et offre 25 emplacements de stationnement. L'immeuble est entièrement loué à 7 locataires pour un loyer annuel de 767 k€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 18,1 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 39 %.

**Date de signature :** 01/05/2016.



### 2 Towers - Leipziger Straße 51 - BERLIN (Allemagne)

19 290 m<sup>2</sup>



Situé au cœur de Berlin, à proximité de Gendarmenmarkt, entre Potsdamer Platz et Alexanderplatz, l'ensemble immobilier a été construit en 1998. Il développe une surface utile de 19 290 m<sup>2</sup> à usage principal de bureaux et comprend 55 emplacements de stationnement. Il est constitué de deux corps de bâtiments élevés en R+20 et R+9 sur deux niveaux de sous-sols.

L'actif est entièrement loué à 7 locataires pour un revenu annuel de 3,3 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 75,2 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 37 %.

**Date de signature :** 12/05/2016.

### Porticon - Presselstr. 17 - STUTTGART (Allemagne)

11 183 m<sup>2</sup>

Situé au Nord de la ville, à quatre stations de métro du centre, le quartier d'affaire de « Löwentorzentrum » abrite des entreprises de dimension internationale telles que IBM, HP ou encore Bosch. Construit en 2003, l'immeuble développe une surface utile de 11 183 m<sup>2</sup> de bureaux en R+7. Entièrement loué à Deutsche Bahn AG, le revenu annuel est de 1,4 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 27,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 28 %.

**Date de signature :** 02/12/2016.



\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

\*\* % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital réalisées en 2016.

## Center Parcs - ALLGÄU (Allemagne)

27 500 m<sup>2</sup>



Le village de vacances est situé dans le sud de l'Allemagne entre les Lands de Bavière et de Bate-Wurtemberg, à équidistance de Munich, Stuttgart et Zurich. Le projet s'étend sur 184 hectares et comprend 1 000 cottages, le plus grand centre nautique Center Parcs d'Allemagne, un supermarché, des commerces et des restaurants.

L'acquisition porte sur 250 cottages VIP (soit 25 000 m<sup>2</sup>) et 2 500 m<sup>2</sup> de spa et commerces livrables au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Cet ensemble est loué entièrement à Pierre & Vacances Center Parcs pour un loyer annuel de 6,2 M€ HT HC. Cet actif a été acquis pour un montant de 99,3 M€ AEM\* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 33%.

Date de signature	Type	% de détention de la SCPI**	Apport en capital de votre SCPI
26/10/2016	BUR	17%	12 120 000 €

\* AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus). \*\* % de détention du capital de chaque SCI.

## Les cessions de l'exercice 2016

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile (m <sup>2</sup> )	Vacance (m <sup>2</sup> )	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
07/01/16	107/113 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	100%	120	120	30/06/04	564 747	500 000	575 000
11/03/16	12 et 6 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100%	55	-	26/07/07	128 033	125 000	122 225
24/03/16	Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	ENTR	100%	9 973	9 973	27/03/80	2 097 896	820 000	698 600
24/03/16	Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	ENTR	100%	5 922	5 922	08/09/81	1 524 373	490 000	526 526
24/03/16	Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	ENTR	100%	1 974	1 974	01/02/85	512 562	160 000	177 074
12/04/16	C. C <sup>cial</sup> Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	COM	75%	6 401	779	05/08/04	18 330 870	22 500 000	21 750 000
20/04/16	Galerie Point Show 66 Av. Champs Elysées 75008 PARIS	COM	100%	1 222	-	24/03/83	13 063 701	9 200 000	8 983 000
27/05/16	21/23 avenue de Clichy 93400 SAINT OUEN	ENTR	100%	-	-	26/07/07	43 700	40 000	34 000
31/05/16	Le Cap Horn 1, avenue du Cap Horn et de l'Océanie 91940 LES ULIS	ENTR	100%	5 033	2 596	31/12/80	2 058 062	2 700 000	2 700 000
10/06/16	Rue de la Bresse ZAC des Bouchardes 71570 CHAINTRE	COM	100%	1 152	1 152	21/07/83	777 490	710 000	675 000
01/07/16	Le Chêne rue de la Garde 44000 NANTES	BUR	100%	719	719	06/12/85	503 082	400 000	320 000
21/07/16	Les Alizées 2/4 impasse des Alizés 44470 CARQUEFOU	BUR	100%	2 557	1 284	27/06/90	1 585 470	1 280 000	1 203 388
21/07/16	Technoparc de l'Aubinière Bât. 11 12 avenue des Jades 44000 NANTES	BUR	100%	748	748	20/03/92	623 857	360 000	338 455
21/07/16	Europarc Chanterrie - Bât. 11 8 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	BUR	100%	1 198	342	04/12/07	2 082 785	1 500 000	1 410 220
21/07/16	Impressionistes Renoir Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE- SUR-ERDRE	BUR	67%	1 576	-	29/02/08	3 184 536	2 237 800	2 103 861
31/08/16	14 rue des Anciennes Cristalleries 94600 CHOISY-LE-ROI	Mixte	100%	3 340	1 740	17/05/88	2 528 579	2 260 000	2 800 000

\* Quote-part détenue par la SCPI.

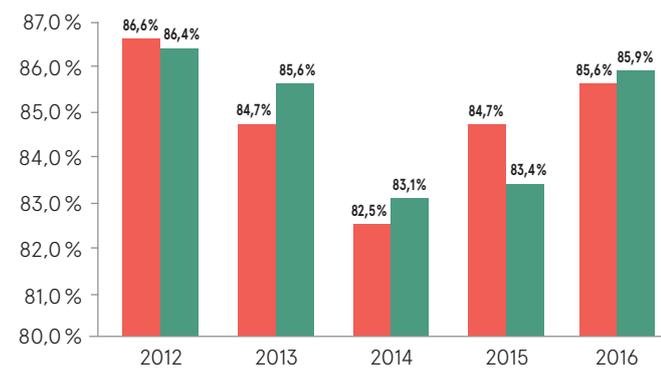
Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI*	Surface utile QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (€)	Valeur Expertise HD 31/12/2015 (€)	Prix de cession brut (€)
08/09/16	Le Kepler 20 Av. Edouard Herriot 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	Mixte	100 %	2 402	1 737	17/12/87	1 725 432	1 700 000	1 730 000
17/10/16	5 rue Lapepède 93800 EPINAY-SUR-SEINE	COM	100 %	64	64	26/07/07	88 282	89 000	84 964
07/11/16	Antélios - Bât. C 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	257	-	02/03/90	374 655	292 018	323 820
09/11/16	24 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100 %	50	-	26/07/07	135 758	125 000	110 076
09/11/16	16 Place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	COM	100 %	119	119	26/07/07	169 515	89 000	78 373
09/11/16	23 allée Jules Vallés 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	COM	100 %	25	-	26/07/07	59 900	50 000	44 030
28/11/16	72 rue de Miromesnil 75008 PARIS	COM	100 %	125	125	17/05/90	230 000	230 000	960 000
16/12/16	Bât. N/P 7/11 Av. du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	BUR	100 %	615	615	30/12/85	691 628	1 135 233	1 090 000
20/12/16	Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	BUR	60 %	3 769	222	08/12/11	12 710 912	14 190 000	14 808 000
21/12/16	Central Gare 1 place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100 %	252	252	31/07/84	327 420	228 675	218 000
23/12/16	Le Techniparc 385 rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER	MIXTE	100 %	1 851	253	21/03/91	1 104 866	1 440 000	1 550 000
28/12/16	43 rue Raffet 75016 PARIS	BUR	100 %	899	698	13/01/72	2 676 084	4 700 000	4 615 000
<b>Total</b>				<b>52 418</b>	<b>31 435</b>		<b>69 904 194</b>	<b>69 551 726</b>	<b>70 029 612</b>

\* Quote-part détenue par la SCPI.

## Gestion du patrimoine

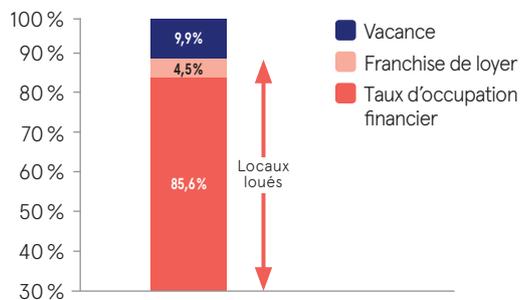
### Taux d'occupation

Les taux d'occupation moyens sont calculés soit en fonction des loyers (TOF), soit en fonction des surfaces (TOS) et ont évolué de la manière suivante :



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

### Taux d'occupation financier moyen 2016



#### 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.

## Gestion locative

En 2016, 155 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 83 664 m<sup>2</sup> environ. La prise d'effet est intervenue en 2016 pour 118 d'entre eux, rétroactivement à 2016 pour 18 dossiers et au-delà de 2016 pour les 19 dossiers restant.

### Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2016

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble concernée (m <sup>2</sup> )	Surface concernée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Extension	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	501	125 25 %	05/2016	BPCE portant sa surface à 1 355 m <sup>2</sup> (QP).
Extension	5 place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 451	458	458 100 %	07/2016	FRESENIUS.
Extension	Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	BUR	19 140	3 366	1 683 50 %	04/2016	VEOLIA SERVICES SUPPORT.
Location	55 rue de Meaux 75019 PARIS	COM	1 934	1 934	1 934 100 %	08/2016	MSB OBI.
Location	Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	BUR	10 207	1 924	481 25 %	01/2017	POLE EMPLOI. Bail civil 6/9 ans.
Location	Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35 %	08/2017	IFPASS. Bail civil 6/9 ans.
Renégociation	11 rue du Chêne Germain 35130 CESSON-SEVIGNE	BUR	3 889	3 889	3 889 100 %	06/2016	ORANGE.
Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Ch. de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	3 821	1 146 30 %	06/2016	CFPB.
Renégociation	78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	1 192	1 192 100 %	07/2016	SFICA.
Renégociation	Maillot 2000 -4/5/7 <sup>ème</sup> Étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 549	542 35 %	09/2016	Entrée JEC suite départ TOWER WATSON.
Renégociation	Les Ulis 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	9 440	2 185	2 185 100 %	10/2016	FINANCIERE IS ex DATA CONCEPT INFORMATIQUE, Nouveau bail 3/6/9/10 ans.
Renégociation	Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	ACT	12 649	2 471	2 471 100 %	11/2016	Réduction de RABOURDIN pour entrée d'EIFPAGE ENERGIE IDF.
Renégociation	Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 603	911 35 %	01/ et 07/2017	TELEPERFORMANCE. Maintien en place sur 6/9 ans avec réduction de surface.
Renouvellement	15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	BUR	16 193	16 193	6 477 40 %	01/2016	TORRESPAPEL.
Renouvellement	7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	COM	5 260	5 170	5 170 100 %	04/2016	D.C.F.
Renouvellement	18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	BUR	2 654	1 792	1 792 100 %	04/2016	CADENCE.
Renouvellement	Axialys 1 276 av du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	BUR	24 324	10 817	2 163 20 %	07/2016	RANDSTAD 9 ans ferme.

\* Quote-part détenue par la SCPI.

### Vacants

	1T2016 (m <sup>2</sup> )	2T2016 (m <sup>2</sup> )	3T2016 (m <sup>2</sup> )	4T2016 (m <sup>2</sup> )	TOTAL 2016 (m <sup>2</sup> )
Solde de l'activité locative	(3 920)	(15 945)	4 371	(3 554)	<b>(19 048)</b>
Surface acquise vacante	-	-	-	-	-
Surface vendue vacante	17 988	4 527	6 571	2 347	<b>31 433</b>
Solde vacant en fin de période	89 443	100 861	89 919	91 126	<b>91 126</b>

Au 31 décembre 2016, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 91 126 m<sup>2</sup> (103 511 m<sup>2</sup> fin 2015) et se répartissent comme suit :

Paris	3 318 m <sup>2</sup>	soit 3,6 %
Île-de-France	63 750 m <sup>2</sup>	soit 70,0 %
Régions	24 058 m <sup>2</sup>	soit 26,4 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2016 un loyer potentiel de 12,3 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2016 concernent les locaux sis :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble vacante (m <sup>2</sup> )	Surface vacante QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Commentaires
Le Nautile 113 rue J.M. Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	10 754	10 326	10 326 100 %	Promesse de vente signée en février avec Nexity Codic (Co promotion bureaux logements).
13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	BUR	7 995	7 995	7 995 100 %	Marché de seconde main quasi à l'arrêt. Rénovation chiffrée mais à lancer seulement si sortie locative signée.
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 25 %	Départ SOLOCAL au 31/05/2016. Travaux de rénovation en cours.
Tour Montparnasse -4 <sup>9</sup> Étage 33 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 804	1 804	1 804 100 %	Lancement des travaux de rénovation retardé par la nouvelle procédure de validation du plan de retrait Amiante de la Tour.
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	7 020	2 106 30 %	Libération de Véolia. Travaux de rénovation des locaux en cours.
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35 %	Bail signé pour la totalité avec travaux - effet 08/2017 avec IFPASS.
Le Thalès 1567 avenue A. Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	3 625	3 625	3 625 100 %	Arbitrage en cours avec CIRRUS.
3/8 avenue du Maréchal Juin 92190 MEUDON	BUR	7 433	3 712	3 712 100 %	Marché très concurrentiel avec très peu de demande.

\* Quote-part de la SCPI.

## Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 14 939 m<sup>2</sup>, soit 2,31 % de la surface en exploitation (645 907 m<sup>2</sup>).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface de l'immeuble résiliée (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Commentaires
78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	BUR	4 804	2 010	2 010 100 %	12/2016	SEURECA.
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	5 400	2 008	2 008 100 %	- 12/2016 - 12/2016 - 03/2017	- 1 157 m <sup>2</sup> SHIRE France. - 594 m <sup>2</sup> FINANCIERE DU DÔME. - 257 m <sup>2</sup> ADSV CONSULTING.
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	4 095	819 20 %	- 01/2017 - 12/2016 - 04/2017	- 415 m <sup>2</sup> POLE EMPLOI. - 210 m <sup>2</sup> VILLE DE LYON. - 195 m <sup>2</sup> ENEDIS. Totalité relouée à CARSAT effet 07/2017.
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 311	655 50 %	04/2017	CGG VERITAS SERVICES.
3 Allée Louis Daubenton ZAC de Beaubreuil 87000 LIMOGES	COM	1 000	1 000	1 000 100 %	12/2016	LEADER PRICE.
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 Bd de la Libération 93200 SAINT-DENIS	ACT	2 630	1 315	1 315 100 %	06/2017	IBB PARIS (2 baux).
Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	BUR	5 262	966	966 100 %	03/2017	- 728 m <sup>2</sup> GIE MEDITERRANEE (reloués par anticipation en totalité à REGIE EAU D'AZUR à compter de 01/2017). - 238 m <sup>2</sup> congé de ALLIANZ SOFTWARE.

\* Quote-part de la SCPI.

## Libérations intervenues au cours de l'année 2016

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée de l'immeuble (m <sup>2</sup> )	Surface libérée QP* (m <sup>2</sup> ) (%)	Date effet	Locataires
Parc du Belair 25/27 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	BUR	1 196	1 196	1 196 100 %	12/2015	Congé SOLIOS
ZI de la Marinière 22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	ACT	5 845	759	759 100 %	12/2015	Congé HASE
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	BUR	2 654	862	862 100 %	02/2016	Congé GFI Bus
14 rue des Anciennes Cristalleries 94600 CHOISY-LE-ROI	BUR	3 340	1 740	1 740 100 %	02/2016	Congé DEFRANCQ Arbitrage validé
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	BUR	5 263	5 263	1 842 35 %	03/2016	Résiliation ERMEWA
1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBELIARD	COM	821	821	821 100 %	03/2016	HYGENA
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX LES GREVES	COM	800	800	800 100 %	04/2016	HYGENA
Le Marivel 5 place du Marivel 92310 SEVRES	BUR	7 451	5 120	5 120 100 %	05/2016	Congé PAGES JAUNES
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 25 %	05/2016	Congé PAGES JAUNES
Les Marmousets 4, rue des Marmousets 77400 ST THIBAUT DES VIGNES	COM	1 564	1 144	1 144 100 %	06/2016	CHAUSSEA
1492 boulevard de Normandie 76360 BARENTIN	COM	1 235	1 235	1 235 100 %	06/2016	LA HALLE
Centre C <sup>cial</sup> de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	3 777	1 423	1 423 100 %	06/2016	LA HALLE
55 rue de Meaux 75019 PARIS	COM	1 934	1 934	1 934 100 %	06/2016	Congé RUMEAUX
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	5 118	1 535 30 %	07/2016	VEOLIA
Centre C <sup>cial</sup> de Beaucaire Avenue Avitus 30300 BEAUCAIRE	COM	8 960	767	767 100 %	07/2016	KING JOUET
Maillot 2000 - 4/5/7 <sup>ème</sup> Étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	1 549	542 35 %	08/2016	TOWERS WATSON
Le Nautille 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	BUR	10 754	6 131	6 131 100 %	09/2016	Congé NEOPOST (2 baux 4 851 + 1 280 m <sup>2</sup> )
Les Conquérants 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	BUR	9 440	2 185	2 185 100 %	09/2016	Résiliation amiable DATA CONCEPT
Jardin d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 LYON	BUR	2 633	884	884 100 %	- 09/2016 - 11/2016	- 395 m <sup>2</sup> congé BWT - 489 m <sup>2</sup> congé EUROPEAN
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	ACT	12 649	2 471	2 471 100 %	10/2016	Résiliation amiable RABOURDIN
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	8 642	1 854	927 50 %	11/2016	Congé SIRCA

\* Quote-part de la SCPI.

## Contentieux

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécutions les plus diligentes et appropriées ont été entreprises pour recouvrer les créances. Grace à l'évolution favorable de certains dossiers une reprise de la provision a été réalisée pour 1 802 609,82 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision pour dépréciation à hauteur de 1 188 578,32 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 614 031,50 euros.

Au 31 décembre 2016, la provision pour créances douteuses s'établit à 6 312 135,39 euros.

Parmi les procédures judiciaires en cours, notons qu'un jugement du 18 octobre 2016 a débouté JL RABOURDIN, qui s'était porté caution personnelle de RABOURDIN Industrie (locataire à Bussy Saint-Georges et tombé en liquidation judiciaire depuis le 17 novembre 2014), de l'ensemble de ses contestations et l'a condamné au paiement de 300 000 euros correspondant à son engagement de caution personnelle, avec intérêts au taux légal à compter du 15 septembre 2014 et 2 500 euros au titre de l'article 700 NCPC. L'exécution provisoire a été ordonnée, mais les mesures d'exécution en vue du recouvrement des sommes dues sont à ce stade infructueuses.

S'agissant des procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une dotation à une provision pour risque, il convient d'évoquer plus particulièrement la procédure opposant l'acquéreur de l'immeuble sis à Asnières rue Auguste Thomas, ayant assigné la SCPI en réduction du prix de vente au motif qu'une partie des lots vendus aurait dû être exclue, au regard de leur usage, du mesurage Carrez annexé à l'acte de vente.

Après avoir été condamnée en 2014 par les premiers juges à restituer 432 000 euros, la SCPI a interjeté appel. Par arrêt du 9 juin 2016 la cour a, notamment, nommé un expert afin de déterminer la valeur des surfaces litigieuses.

Bien que cette décision soit plus favorable pour la SCPI dans la mesure où la valeur qui sera déterminée par l'expert viendra en déduction de la condamnation de première instance, la SCPI a formé un pourvoi.

## Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2016

	En euros
Travaux réalisés	12 226 251,95
Provisions pour travaux au 31 décembre	8 342 067,20

### Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
RN 437 (vendu 18/09/2014)	EXINCOURT	Travaux sprinklers.	907 864,04
129 rue Servient	LYON	Travaux de désamiantage et de rénovation des étages 14,20 et 24.	395 636,43
62/64 cours Albert Thomas	LYON	Réfection du parking en sous sol et mise en conformité des moteurs de désenfumage. Réfection de l'étanchéité au R+1 et R+6.	327 827,51
5 esplanade Compans Caffarelli	TOULOUSE	Réfection des paliers communs et des sanitaires.	326 879,86
78/78 bis rue Championnet	PARIS	Travaux rénovation hall d'entrée.	291 341,88

### Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
129 rue Servient	LYON	Rénovation du plateau du 5 <sup>ème</sup> étage.	289 355,26
5 Esplanade Compans Caffarelli	TOULOUSE	Remise en état du 4 <sup>ème</sup> et 8 <sup>ème</sup> étage.	285 109,90
44 rue Roger Salengro	FONTENAY-SOUS-BOIS	Participation du bailleur aux travaux du preneur. Réalisation de 23 blocs sanitaires.	233 776,00
22 rue Gutenberg	BONDOUFLE	Remise en état des lots n°13D et 14E.	189 462,67
42 boulevard Sébastopol	PARIS	Travaux de rénovation.	161 946,50

### Travaux de restructurations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration.	1 353 597,19
5 Place du Marivel	SEVRES	Restructuration.	451 402,77
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	PARIS	Restructuration.	204 047,02
33 avenue du Maine	PARIS	Restructuration.	57 715,37
172/174 rue de la République	PUTEAUX	Restructuration.	33 912,83

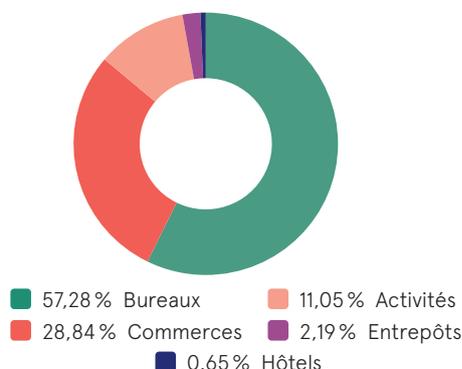
## Expertises et répartition du patrimoine

Au global, le patrimoine de Sélectinvest 1 s'élève au 31 décembre 2016 à 1 678 855 489,92 euros, dont 1 570 550 789,92 euros d'actifs détenus en direct et 108 304 700,00 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,28 % par rapport à l'exercice précédent.

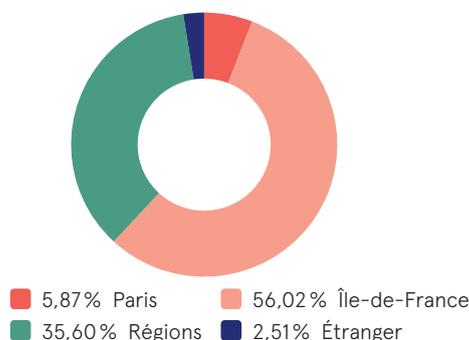
### ● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016

Au 31 décembre 2016 la surface du patrimoine acquis (VEFA inclus) de Sélectinvest 1 est de 658 848 m<sup>2</sup>.

#### ● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



#### ● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2016



### ● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2016\*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Hôtels	Total (euros)	Total (%)
Paris	205 361 477,61	65 765 000,00				271 126 477,61	16,15 %
Île-de-France	757 785 012,31	108 909 800,00	79 705 000,00	14 774 000,00		961 173 812,31	57,25 %
Régions	225 333 300,00	158 107 500,00	850 000,00	1 340 000,00		385 630 800,00	22,97 %
Étranger	44 706 400,00				16 218 000,00	60 924 400,00	3,63 %
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>1 233 186 189,92</b>	<b>332 782 300,00</b>	<b>80 555 000,00</b>	<b>16 114 000,00</b>	<b>16 218 000,00</b>	<b>1 678 855 489,92</b>	
Total 2015	1 158 563 440,87	360 094 728,78	82 800 000,00	20 136 774,69		1 621 594 944,34	
<b>TOTAL (%)</b>	<b>73,45%</b>	<b>19,82%</b>	<b>4,80%</b>	<b>0,96%</b>	<b>0,97%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Actifs immobiliers détenus en direct et au travers de parts de sociétés immobilières (au prorata du % de détention du capital).

## SITUATION D'ENDETTEMENT

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2016 conformément aux statuts de la SCPI ; limité à 15 % de la capitalisation de l'année précédente.

### ● Ratio d'endettement et d'engagements VEFA au 31 décembre 2016

	%	M€
Valeur du patrimoine au 31 décembre 2016		1 635,48
Capitalisation au 31 décembre 2015		1 602,94
Autorisation Statutaire (en % maximum de la capitalisation)	15,00 %	240,44
Dettes et engagements 2016 sur capitalisation au 31 décembre 2015	12,28 %	196,77
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée de 5,8 ans)	8,65 %	138,61
- Dont emprunts et découverts bancaires	2,71 %	43,47
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,92 %	14,69

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

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

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

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

# CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

## Aménagement de la politique d'investissement : diversification sectorielle

Suite à décision des associés en date du 22 juin 2016, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de l'élargir à d'autres typologies d'actifs immobiliers (emplacements de parkings, santé, hôtels, résidences gérées, etc., dès lors qu'ils font majoritairement l'objet d'un bail commercial) dans la limite de 15 %. Cette modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 16-20 en date du 23 août 2016 de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

# L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

## Les obligations

La Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte<sup>(a)</sup>, dans le prolongement des lois Grenelle, a fixé des objectifs d'économies d'énergie sur le long terme : -60 % de consommation en 2050 par rapport à 2010.

Atteindre un tel objectif passe d'une part par l'optimisation de l'utilisation des actifs, et d'autre part par le déploiement d'une politique de travaux impactant l'ensemble du cycle de rénovation, de la maintenance à la restructuration.

La Française Real Estate Managers, tout au long de ce cycle, intègre naturellement la mise en application des obligations réglementaires et le recours à l'innovation technologique, ce qui lui permet, comme elle s'y est engagée en 2012 en signant la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires<sup>(b)</sup>, de viser et d'atteindre les objectifs intermédiaires qu'elle s'est fixés.

## La demande

La profonde transformation des modes de production et de consommation due en grande partie au développement du numérique, a pour conséquence l'expression de nouvelles attentes de la part des entreprises-locataires : performance des équipements en matière de consommation énergétique, accessibilité, mais aussi confort et bien-être prennent de plus en plus de place dans la décision finale de prise à bail.

Le gestionnaire doit désormais s'assurer en permanence de la capacité des actifs qu'il gère à répondre à la demande exprimée par le marché.

## Le savoir-faire

La Française a ainsi développé à travers la réalisation d'audits techniques et de diagnostics environnementaux, un mode de gestion fondé sur l'évaluation et l'amélioration.

Dès la phase d'investissement, de nombreux critères retenus pour leur pertinence, sont pris en compte, observés, évalués périodiquement et comparés aux résultats issus d'études et d'enquêtes produites par des organismes reconnus tel que l'Observatoire de l'Immobilier Durable<sup>(c)</sup>.

Ce suivi des indicateurs permet à La Française Real Estate Managers de décider avec pragmatisme des orientations à prendre en matière de conservation, de restructuration ou d'arbitrage des actifs.

## La gouvernance

Fidèle à ses engagements en matière de gouvernance, le groupe La Française par sa signature dès 2011 des Principes de l'Investissement Responsable (PRI)<sup>(d)</sup> a intégré les problématiques Environnementales, Sociales et de bonne Gouvernance dans la gestion de ses portefeuilles.

Dans ce cadre, La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à la gestion responsable.

(a) La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) publiée au Journal Officiel du 18 août 2015, ainsi que les plans d'action qui l'accompagnent visent à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, ainsi que de renforcer son indépendance énergétique tout en offrant à ses entreprises et ses citoyens l'accès à l'énergie à un coût compétitif.

(b) La charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés est ouverte à la signature de tous les acteurs publics et privés du secteur tertiaire désireux d'engager l'amélioration énergétique de leur parc, qu'ils soient un organisme propriétaire ou occupant d'un parc immobilier (groupe immobilier, entreprise utilisatrice, collectivité territoriale, etc.) ou une organisation collective rassemblant des acteurs du tertiaire public ou privé (association, fédération, etc.). La Française REM l'a signée le 31 octobre 2013.

(c) L'Observatoire de l'Immobilier Durable est une association indépendante constituée de professionnels privés et publics de l'immobilier tertiaire. Elle a pour objectif de promouvoir le développement durable et l'innovation dans l'immobilier. La Française fait partie des 5 membres fondateurs et en assure la présidence depuis 2014.

(d) PRI : engagement volontaire qui s'adresse au secteur financier et incite les investisseurs à intégrer les problématiques ESG dans la gestion de leurs portefeuilles.

## Exemples d'évaluation de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance

Les critères ont été évalués à partir d'audits techniques et de diagnostics énergétiques réalisés sur un échantillonnage d'actifs représentatifs du patrimoine de votre SCPI, classés par typologie.

### ENVIRONNEMENT

#### Énergie - Eau - Déchets

**392**

**kwhep/m<sup>2</sup>SU.an**

Performance Énergétique des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

**429 kWhep/M<sup>2</sup>SU.an**  
Évaluation de l'OID\*.

**21**

**kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**

Performance environnementale (rejet des gaz à effet de serre) des actifs de bureaux évaluée conformément aux préconisations de l'ADEME.

**21 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**  
Évaluation de l'OID\*.

**24%**

des actifs audités sont équipés pour le tri sélectif de déchets

*Depuis juillet 2016, certains professionnels qui, par leur activité, produisent des déchets de papiers de bureau doivent les trier à la source et organiser leur collecte séparément des autres déchets pour permettre leur valorisation.*

#### Mobilité

**69%**

des actifs sont situés à moins de 500 m des transports en commun.

*+70% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à la proximité des transports en commun.*

**37%**

des actifs sont équipés de local pour les 2 roues.

*20% des déplacements domicile travail se font en 2 roues (vélos et 2 roues motorisés). 26% des sondés pensent l'utiliser plus souvent dans les 5 ans à venir \*\*\*.*

### SOCIAL

#### Confort & Bien-Être

**24%**

des actifs audités ont plus de 2/3 de leur surface éclairée par de la lumière naturelle.

*+70% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à la lumière naturelle.*

**47%**

des actifs audités bénéficient d'espaces de détente et d'agrément.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'espaces de promenade et de détente.*

**34%**

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'espace de travail calme.*

#### Services

**66%**

des actifs audités sont situés à moins de 500 m des commerces et restaurants.

*+55% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance aux commerces et services de proximité.*

**28%**

des actifs audités proposent un service d'accueil et/ou de gardiennage.

*20% des répondants à l'enquête OID\*\* accordent de l'importance à l'existence d'un service accueil/gardiennage et conciergerie.*

### GOVERNANCE

#### Engagement & Transparence

Le groupe La Française est signataire des PRI.

*Voir page 17 (d).*

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires.

*Voir page 17 (b).*

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPI\*\*\*\* de l'élaboration d'un label Investissement Socialement Responsable (ISR).

#### Ressources & gestion des risques

La Française Real Estate Managers a mis en place une équipe dédiée à l'ISR et à l'évaluation ESG (Environnement-Social et Gouvernance) des actifs en gestion.

À travers un service dédié, La Française Real Estate Managers est très impliquée et engagée sur les questions de gestion des risques et de contrôle interne.

\* Baromètre 2016 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m<sup>2</sup>.

\*\* Enquête OID : confort & bien-être dans les immeubles de bureaux/réalisée entre mars 2016 et janvier 2017 sur un échantillon de plus de 300 personnes (salariés et Directeurs de l'Environnement de Travail).

\*\*\* Enquête KSIO réalisée pour la SNCF : mobilité des français ; pratiques et perspectives - janvier 2016.

\*\*\*\* L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPI) est une association à but non lucratif, créée en 1975, qui rassemble et fédère les acteurs de l'investissement collectif dans l'immobilier.





## Procédure de contrôle interne

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

### Les travaux de Contrôle Interne, Risques Financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

### Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

**Les contrôles de troisième niveau** sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

## Accès à l'information

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.

## 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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

**Risque de liquidité** : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

**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.

### Suivi et évaluation des risques

#### Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

## Prévention des conflits d'intérêts

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.

## Provenance des fonds

Conformément à ses obligations, 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.

## Rémunération

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur les fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 150 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 629 768,67 euros pour 75 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>





# TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Évolution du capital au cours de l'année (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(2)</sup>
2012	382 355 721,00	71 292 720,00	2 499 057	21 511	5 837 675,54	635,00
2013	388 536 003,00	25 650 190,00	2 539 451	22 052	3 374 551,01	635,00
2014	388 536 003,00		2 539 451	22 403	1 044 654,83	635,00
2015	386 220 195,00	(9 611 360,00)	2 524 315	22 524	1 236 701,91	635,00
2016	385 295 463,00	(3 837 940,00)	2 518 271	22 801	1 182 012,17	635,00

<sup>(1)</sup> Diminué des retraits.

<sup>(2)</sup> Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

## Évolution du prix de la part

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix d'entrée <sup>(1)</sup> au 1 <sup>er</sup> janvier (euros)	635,00	635,00	635,00	635,00	635,00
Dividende versé au titre de l'année <sup>(2)</sup> (euros)	31,80	30,00	28,56	27,00	27,00
<i>dont distribution de report à nouveau (en %)</i>	6,35 %	3,70 %			
<i>dont distribution de réserves de plus-values (en %)</i>	1,70 %		4,83 %		
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup>	5,01%	4,72 %	4,50 %	4,25 %	4,25 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup> (euros)	1,93	0,78	0,95	1,97	2,21

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

(2) Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1<sup>er</sup> janvier.

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

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

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

(4) Report à nouveau après affectation du résultat.

## Évolution du marché des parts

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2012	35 719	1,49 %	1 mois	-	27 904,39
2013	44 137	1,76%	1 mois	-	25 787,23
2014	26 322	1,04 %	+ de 3 mois	25 943	21 525,63
2015	31 161	1,23%	+ de 5 mois*	24 254	24 991,80
2016	29 783	1,18%	9 mois*	29 399	25 230,70

\*Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sans délai avec le concours du fonds de remboursement.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (en euros et en % des revenus)

	2012		2013		2014		2015		2016	
	(euros)	%								
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	39,98	97,79	40,02	98,78	37,96	97,26	38,95	97,26	37,42	96,23
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,45	1,10	-	-	0,25	0,64	0,62	1,55	0,67	1,73
Produits divers	0,45	1,11	0,49	1,22	0,82	2,10	0,48	1,20	0,79	2,04
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>40,89</b>	<b>100,00</b>	<b>40,51</b>	<b>100,00</b>	<b>39,03</b>	<b>100,00</b>	<b>40,05</b>	<b>100,00</b>	<b>38,88</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	3,51	8,59	3,46	8,54	3,32	8,51	3,33	8,32	3,32	8,53
Autres frais de gestion*	0,64	1,55	0,58	1,42	0,54	1,39	0,99	2,48	1,29	3,31
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,26	0,63	0,28	0,70	0,30	0,76	0,15	0,38	0,18	0,45
Charges immobilières non récupérées	4,05	9,90	3,86	9,53	4,24	10,87	4,16	10,39	3,42	8,81
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>8,45</b>	<b>20,67</b>	<b>8,18</b>	<b>20,18</b>	<b>8,40</b>	<b>21,52</b>	<b>8,64</b>	<b>21,58</b>	<b>8,20</b>	<b>21,10</b>
<b>Amortissements nets</b>										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	1,11	2,70	1,06	2,61	1,05	2,70	1,32	3,29	1,41	3,62
<b>Provisions</b>										
- dotation provision pour grosses réparations	1,82	4,45	1,87	4,61	2,16	5,55	1,98	4,95	2,23	5,73
- dotation nette aux autres provisions**	0,27	0,66	0,52	1,28	0,07	0,17	0,09	0,24	(0,20)	(0,51)
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,19</b>	<b>7,81</b>	<b>3,44</b>	<b>8,50</b>	<b>3,28</b>	<b>8,42</b>	<b>3,39</b>	<b>8,47</b>	<b>3,44</b>	<b>8,84</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>11,65</b>	<b>28,48</b>	<b>11,62</b>	<b>28,68</b>	<b>11,68</b>	<b>29,94</b>	<b>12,03</b>	<b>30,05</b>	<b>11,64</b>	<b>29,94</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>29,24</b>	<b>71,52</b>	<b>28,89</b>	<b>71,32</b>	<b>27,34</b>	<b>70,06</b>	<b>28,01</b>	<b>69,95</b>	<b>27,24</b>	<b>70,06</b>
Variation du report à nouveau	(2,02)	(4,94)	(1,11)	(2,74)	0,16	0,41	1,01	2,53	0,24	0,61
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	31,80	77,78	30,00	74,06	28,56	73,18	27,00	67,42	27,00	69,44
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	31,11	76,09	29,98	74,01	28,56	73,18	26,93	67,25	27,00	69,44

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

\*\* Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## Emploi des fonds (euros)

	Total au 31/12/2015*	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	1 342 471 356,64	(3 837 940,00)	1 338 633 416,64
Cessions d'immeubles	349 742 862,50	69 077 998,89	418 820 861,39
Plus et moins-values sur cessions	(3 559 905,55)	(2 246 590,45)	(5 806 496,00)
Réserves	25 153,71		25 153,71
Réévaluations	(3 704 369,41)	(1 570 135,66)	(5 274 505,07)
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(123 757 895,35)	(2 348 179,97)	(126 106 075,32)
Achats d'immeubles	(1 740 103 715,73)	(28 319 943,56)	(1 768 423 659,29)
Achats de parts de sociétés immobilières	(14 577 750,00)	(53 620 511,52)	(68 198 261,52)
Écart sur remboursements de parts	3 391 931,15	509 584,73	3 901 515,88
<b>SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>(190 072 332,04)</b>	<b>(22 355 717,54)</b>	<b>(212 428 049,58)</b>

\* Depuis l'origine de la société.

## Déclaration fiscale

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Sélectinvest 1 sont constitués :

- de revenus fonciers de source française ou étrangère (Allemagne exclusivement pour l'exercice 2016) qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ainsi que des charges d'intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition d'immeubles.

Il est rappelé que :

- les revenus fonciers générés en Allemagne donnent lieu à un impôt prélevé à la source en Allemagne. Ces revenus sont également ajoutés aux revenus fonciers français que les personnes physiques doivent déclarer à l'administration fiscale en France. La part d'impôt français liée aux revenus allemands est annulée et donne lieu à un crédit d'impôt ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24 %.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2016 :

### Personnes physiques

	(euros)
<b>Revenu Foncier</b>	
Revenu brut	106 825 759
Autres charges déductibles	29 133 037
Intérêts d'emprunt	708 740
Revenu net	76 983 982
Soit par part pleine jouissance	30,54
<b>Revenu Financier</b>	(euros)
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant
Revenu de source allemande ouvrant droit à un crédit d'impôt	2 037 682,00

### Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	66 961 220,32
Réintégration	3 088 974,30
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(9 002 409,31)
Résultat fiscal	61 047 785,31

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	66 961 220,32
Réintégration	3 088 974,30
Déduction	1 463 799,15
Résultat fiscal	71 513 993,77

\* Plus ou moins-values comptables comprises.

## Informations sur les délais de paiement (en euros)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
<b>Échéances au 31/12/2016</b>								
Fournisseurs	1 316 450,13						1 316 450,13	*
Fournisseurs d'immobilisations						6 346 734,54	6 346 734,54	**
<b>Total à payer</b>	<b>1 316 450,13</b>					<b>6 346 734,54</b>	<b>7 663 184,67</b>	
<b>Échéances au 31/12/2015</b>								
Fournisseurs	761 847,12						761 847,12	*
Fournisseurs d'immobilisations						42 472 404,36	42 472 404,36	**
<b>Total à payer</b>	<b>761 847,12</b>					<b>42 472 404,36</b>	<b>43 234 251,48</b>	

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

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



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



Mesdames, Messieurs

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI. Une des modifications a trait au développement et à la stratégie de votre SCPI (modification de la limite relative à l'endettement). Quelques modifications mineures sont des clarifications et des précisions et n'empportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

## 1. Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts

Il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital ; au lieu de 15 % maximum de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède, pour financer ses investissements et d'instaurer dans les statuts cette nouvelle limite. Ces nouveaux seuil et modalités d'appréciation permettront à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité auprès des banques.

En conséquence de l'augmentation de la limite autorisée, l'hypothèse de dépassement de la limite fixée ainsi que le délai de régularisation sont supprimés.

### Nouvelle rédaction du quatrième alinéa de l'article XVI des statuts :

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

~~Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la Société de Gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation.~~

Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article L 214-115 du Code monétaire et financier et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire. [...] ».

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

### « Politique de recours au financement bancaire

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

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

extraordinaire.

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

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

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

## 2. Modifications statutaires motivées essentiellement par des précisions et des clarifications

### Précision des modalités relatives à la répartition des résultats (article XXVII des statuts)

Il est proposé de clarifier les modalités relatives aux distributions de dividendes et de la prime d'émission de la SCPI.

S'agissant particulièrement de la prime d'émission, il est rappelé que cet article prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite. Afin de simplifier les modalités de distribution de ces sommes, il est proposé de préciser que la société de gestion est compétente pour décider la distribution des sommes prélevées sur le poste « primes d'émission ».

### Nouvelle version :

#### 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, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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.**

**Les distributions 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, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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.**

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. »

### **Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI (article XIV des statuts)**

Il vous est proposé d'une part de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et d'autre part, de remplacer la référence à l'article 2078 du Code civil par la référence aux articles 2347 et 2348 du même Code. Par conséquent, l'article XIV des statuts sera rédigé comme suit :

#### **Nouvelle version :**

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

##### **3. Nantissement**

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

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

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

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

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

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.**



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016. Au cours de l'année, la société de gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant de suivre l'activité de la SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans les meilleures conditions.

Lors de chacune de nos réunions, outre les comptes visés par le commissaire aux comptes, nous avons examiné le marché des parts, la situation du patrimoine et la situation locative, demeurant extrêmement vigilants quant à leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les remarques et observations qui suivent.

## Capital et marché des parts

Les capitaux collectés au cours de l'exercice, s'élevant à 18 912 205 euros et représentant les souscriptions de 29 783 parts, ont servi à compenser des demandes de retrait.

Compte tenu de cette situation, le capital effectif a légèrement diminué pour se fixer à 385 295 463 euros, et, au 31 décembre 2016, notre SCPI comptait 29 399 parts en attente de retrait, soit 1,18 % du nombre total de parts.

Pour rappel, concernant ces parts en attente, la société de gestion, après en avoir discuté avec votre conseil, a décidé de doter le fonds de remboursement, d'un montant de 9 000 000 euros en janvier 2015 et d'un montant complémentaire de 2 000 000 euros en mars 2016, provenant du produit des arbitrages. Le prix de retrait sur le fond de remboursement a été fixé, avec notre assentiment, à 511 euros, soit à la valeur de réalisation diminuée de la décote maximale autorisée de 10 %.

## Patrimoine

La société de gestion, lors de nos réunions, nous a présenté les projets de cessions et d'acquisitions d'immeubles envisagés, portant à notre connaissance tous les éléments nous permettant de juger de l'opportunité de ces opérations.

Nous avons été ainsi informés de la cession de vingt-huit actifs, principalement sélectionnés en raison de leur vacance, de leur localisation dans des secteurs moins recherchés ou, encore, de leur état nécessitant d'importants travaux. Ces cessions se sont concrétisées moyennant le prix global de 70 029 612 euros hors droits.

Nous avons également pris connaissance des cinq acquisitions signées en 2016. La SCPI a réalisé cinq investissements, deux en direct et trois au travers de SCI, pour un montant total immobilier de 112 013 868 euros acte en mains.

D'un montant total immobilier de 27 216 519 euros acte en mains (QP), les acquisitions en direct concernent l'immeuble du 50 route de la Reine à Boulogne Billancourt pour un montant de 10 556 665 € acte en mains (QP) et le 24 avenue Hoche à Paris pour un montant de 16 659 854 euros acte en mains.

Les acquisitions réalisées au travers de SCI, d'un montant immobilier total de 84 797 349 euros acte en mains (QP), ont été effectuées via des apports en capital d'un montant global de 53 620 512 euros et se ventilent comme suit :

- SCI LF Carré Damesnil : apport en capital de 10 623 750 euros pour l'acquisition par la SCI du 52 rue Jacques Hillairet à Paris d'un montant total immobilier de 189 812 715 euros acte en mains, la quote part de Sélectinvest 1 est de 10 % ;

- SCI LF Offenbach : apport en capital de 30 876 762 euros pour l'acquisition par la SCI de l'immeuble 2 Tower situé à Berlin en Allemagne pour un montant total immobilier de 75 290 656 euros acte en mains, la quote part de Sélectinvest 1 est de 18,80 % à fin 2016 ;
- SCI Allgäu : apport en capital de 12 120 000 euros pour l'acquisition par la SCI d'un village de vacances exploité par Center Parcs et situé à Allgäu en Allemagne pour un montant total immobilier de 99 277 357 € acte en mains, la quote part de Sélectinvest 1 est de 17 %.

L'activité a été très soutenue sur le plan locatif avec la relocation de près de 85 221 m<sup>2</sup> avec notamment la renégociation du bail de l'immeuble Equinoxe situé à Guyancourt, le renouvellement du bail de l'actif situé au 15, avenue Galilée 92360 Le Plessis-Robinson et la renégociation de l'immeuble City défense à Courbevoie.

Malgré des libérations, renégociations et mesures d'accompagnement consenties en vue de favoriser les relocations, le taux d'occupation financier, a progressé par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 85,6 %. Objectif important pour notre SCPI, l'amélioration de sa situation locative demeure au centre de nos préoccupations. Cette année encore, nous avons insisté sur la nécessité d'intensifier, si besoin, tous les moyens pouvant permettre de favoriser cette amélioration.

À cet égard, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégie concernant le patrimoine en 2017, dont, notamment, l'accélération du plan d'arbitrage visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence, et le maintien de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire, sans toutefois dépasser les limites raisonnables.

Nous avons bien pris conscience des difficultés rencontrées par la SCPI et avons insisté, auprès de la Société de gestion, sur l'importance de l'accélération des actions pouvant redresser le résultat de notre société.

## Valeur du patrimoine et valeur de la part

Les conclusions des expertises, qui nous ont été présentées, font apparaître une valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, au 31 décembre 2016, de 1 635 477 170,49 euros, dont 64 926 380,57 euros pour la valeur nette réévaluée des participations de la SCPI dans différentes SCI. À périmètre constant, la valeur estimée du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises demeure ainsi à un niveau à peu près stable (+1,28%) par rapport à l'exercice précédent.

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

## Comptes sociaux

---

Notre réunion du 9 mars 2017 a plus particulièrement été consacrée à l'examen des comptes sociaux. Les produits de l'activité immobilière s'établissent à 123 426 660,91 euros, enregistrent une légère mais nouvelle baisse de 4,21%. Le résultat de l'exercice ressort à 68 664 426,04 euros, en diminution de 3,17% par rapport au 31 décembre 2015. Ramené à une part, ce résultat correspond à 27,24 euros contre 28,01 euros pour l'exercice précédent. Il a été distribué aux associés un dividende de 27 euros.

Reflétant les pressions du marché locatif mais également les renégociations de loyers destinées à maintenir les occupants dans les immeubles, le budget 2017 aboutit à un résultat comptable par part de 23,73 euros. Il est prévu de distribuer 25,44 euros par part, prélevant ainsi 1,71 euros sur les réserves et le report à nouveau.

## 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.

## Projet de résolutions

---

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 9 mars 2017 est soumis à votre approbation. Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous vous invitons à approuver les résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2016 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

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



# TEXTES DES RÉOLUTIONS 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 2016 – 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 2016 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 385 295 463 euros et un bénéfice net de 68 664 426,04 euros.

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

## Deuxième résolution

**Affectation du résultat de l'exercice.**

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 68 664 426,04 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 4 968 169,87 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 73 632 595,91 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 68 062 023 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 5 570 572,91 euros.

## Troisième résolution

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016.**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2016, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :  
1 210 943 582,75 euros, soit 480,86 euros par part ;
- valeur de réalisation :  
1 426 313 630,93 euros, soit 566,39 euros par part ;
- valeur de reconstitution :  
1 650 035 022,14 euros, soit 655,23 euros par part.

## Quatrième résolution

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

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

## Cinquième résolution

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

L'assemblée générale :

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

## Sixième résolution

**Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution partielle des réserves distribuables de "plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs", sous condition de l'attestation du commissaire aux comptes établissant l'existence de telles réserves - Constatation du montant de la distribution de plus-values immobilières au cours de l'exercice précédent.**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, sur la base de situations intermédiaires, à la distribution partielle des réserves distribuables de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » ou de sommes prélevées sur la prime d'émission, sous condition de l'attestation établie par le commissaire aux comptes sur l'existence de telles réserves et décide que, dans un tel cas :

- la distribution partielle de « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs » s'effectuera dans la limite d'un montant maximum par part ne pouvant excéder 25% du dividende de l'exercice ;
- la présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Septième résolution

**Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes physiques non résidentes et 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 2017.

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 2016 à 202 781 euros, soit 0,16 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

## Huitième résolution

---

**Autorisation donnée à la société de gestion de prélever des sommes sur le poste prime d'émission lors de nouvelles souscriptions.**

L'assemblée générale, autorise, en tant que de besoin, la société de gestion :

- à prélever sur le poste prime d'émission, lors de nouvelles souscriptions, un montant permettant de maintenir le report à nouveau par part inchangé conformément à ses statuts ;
- à procéder à la distribution des sommes qui auront été ainsi prélevées sur le poste prime d'émission sur la base de situations intermédiaires.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas eu de prélèvement sur le poste prime d'émission effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

## Neuvième résolution

---

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire.**

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société Deloitte & Associés, commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## Dixième résolution

---

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant.**

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société B.E.A.S, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six années expirant à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## Onzième résolution

---

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

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



# TEXTES DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## Première résolution

**Précisions relatives à la procédure de nantissement des parts sociales de la SCPI – Modification corrélative de l'article XIV – Transmission des parts – 3. Nantissement.**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de simplifier les modalités de notification d'un projet de nantissement et de procéder à la mise à jour de références du Code civil, et de modifier corrélativement l' « article XIV: Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » comme suit :

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

### 3. Nantissement

#### Ancienne rédaction :

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

La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

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

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

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. »

#### Nouvelle rédaction :

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

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

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

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

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

## Deuxième résolution

**Modification de la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme – Modification corrélative du quatrième alinéa de l'article XVI – Attributions et pouvoirs de la société de gestion et suppression du cinquième alinéa de ce même article – Modification corrélative du paragraphe « politique d'investissement » de la note d'information sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, et sous condition suspensive du visa de l'Autorité des marchés financiers, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de

la SCPI afin d'augmenter à 20 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion » et d'en supprimer son cinquième alinéa, comme suit :

**Article XVI – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion**  
**Ancienne rédaction :**

« [...] Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

Dans l'hypothèse où, le montant de ces emprunts, dettes ou acquisitions payables à terme, viendrait, pour quelque motif que ce soit, à excéder la limite fixée à l'alinéa précédent, la société de gestion disposera d'un délai d'un an, à partir du fait générateur, pour rétablir la situation. »

#### **Nouvelle rédaction :**

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

#### **Ancienne rédaction :**

« **Politique de recours au financement bancaire**

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à 15 % de la capitalisation appréciée au 31 décembre de l'année qui précède.

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

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

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

#### **Nouvelle rédaction :**

« **Politique de recours au financement bancaire**

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

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

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

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

## Troisième résolution

**Précision des modalités de répartition des résultats et notamment d'affectation de la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII – Répartition des résultats, des statuts.**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de préciser les modalités de répartition des résultats et notamment de préciser que la société de gestion peut décider la mise en distribution du poste « Primes d'émission », et de modifier corrélativement l' « article XXVII : Répartition des résultats » comme suit :

### **Article XXVII : Répartition des résultats**

#### **Ancienne rédaction :**

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

*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.*

*Les distributions 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, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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.*

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

#### **Nouvelle rédaction :**

*« 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, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, 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. »*

## Quatrième résolution

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

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts et formalités.



## État du patrimoine au 31 décembre 2016 (euros)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>1 428 449 189,51</b>	<b>1 635 477 170,49</b>	<b>1 416 159 953,36</b>	<b>1 607 500 010,15</b>
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Terrains et constructions	1 299 274 610,10	1 519 730 789,92	1 322 428 429,43	1 522 918 744,21
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	50 328 187,80	50 820 000,00	67 932 423,80	70 360 000,13
Autres immobilisations locatives	10 648 130,09		11 221 350,13	
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière	68 198 261,52	64 926 380,57	14 577 750,00	14 221 265,81
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>(8 904 137,20)</b>	<b>(562 070,00)</b>	<b>(8 452 568,39)</b>	<b>(446 526,42)</b>
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(8 342 067,20)		(8 006 041,97)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges	(562 070,00)	(562 070,00)	(446 526,42)	(446 526,42)
<b>TOTAL I</b>	<b>1 419 545 052,31</b>	<b>1 634 915 100,49</b>	<b>1 407 707 384,97</b>	<b>1 607 053 483,73</b>
<b>TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES</b>				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
<b>TOTAL II</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>369 559,69</b>	<b>369 559,69</b>	<b>448 997,79</b>	<b>448 997,79</b>
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	369 559,69	369 559,69	448 997,79	448 997,79
<b>Créances</b>	<b>14 598 146,95</b>	<b>14 598 146,95</b>	<b>27 486 623,05</b>	<b>27 486 623,05</b>
Locataires et comptes rattachés	13 234 749,90	13 234 749,90	14 143 051,76	14 143 051,76
Provisions pour dépréciation des créances	(6 312 135,39)	(6 312 135,39)	(6 926 166,89)	(6 926 166,89)
Créances fiscales et sociales	2 518 371,63	2 518 371,63	9 448 088,48	9 448 088,48
Fournisseurs et comptes rattachés	2 676 227,73	2 676 227,73	2 637 834,28	2 637 834,28
Autres créances	2 480 933,08	2 480 933,08	8 183 815,42	8 183 815,42
Provisions pour dépréciation des autres créances				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>664 018,73</b>	<b>664 018,73</b>	<b>4 157 502,49</b>	<b>4 157 502,49</b>
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	176 806,00	176 806,00	1 265 236,00	1 265 236,00
Autres disponibilités	487 212,73	487 212,73	2 892 266,49	2 892 266,49
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	<b>(224 413 878,40)</b>	<b>(224 413 878,40)</b>	<b>(220 218 823,24)</b>	<b>(220 218 823,24)</b>
Dettes financières	(160 513 972,40)	(160 513 972,40)	(127 849 183,52)	(127 849 183,52)
Dettes d'exploitation	(16 203 526,81)	(16 203 526,81)	(17 070 398,59)	(17 070 398,59)
Dettes diverses	(47 696 379,19)	(47 696 379,19)	(75 299 241,13)	(75 299 241,13)
<b>TOTAL III</b>	<b>(208 782 153,03)</b>	<b>(208 782 153,03)</b>	<b>(188 125 699,91)</b>	<b>(188 125 699,91)</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	201 115,42	201 115,42	252 756,00	252 756,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(20 431,95)	(20 431,95)		
<b>TOTAL IV</b>	<b>180 683,47</b>	<b>180 683,47</b>	<b>252 756,00</b>	<b>252 756,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>1 210 943 582,75</b>		<b>1 219 834 441,06</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>1 426 313 630,93</b>		<b>1 419 180 539,82</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2016 (euros)<sup>(1)</sup>

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation au 31/12/2016
<b>Capital</b>	<b>386 220 195,00</b>		<b>(924 732,00)</b>	<b>385 295 463,00</b>
Capital souscrit	386 220 195,00		(924 732,00)	385 295 463,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>	<b>564 260 092,59</b>		<b>(4 751 803,24)</b>	<b>559 508 289,35</b>
Prime d'émission	683 272 286,11		(2 913 208,00)	680 359 078,11
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(122 404 124,67)		(2 348 179,97)	(124 752 304,64)
Écarts sur remboursements de parts	3 391 931,15		509 584,73	3 901 515,88
<b>Prime de fusion</b>	<b>271 625 104,85</b>			<b>271 625 104,85</b>
Prime de fusion	272 978 875,53			272 978 875,53
Prélèvement sur prime de fusion	(1 353 770,68)			(1 353 770,68)
<b>Écart de réévaluation</b>	<b>(3 704 369,41)</b>		<b>(1 570 135,66)</b>	<b>(5 274 505,07)</b>
Écart de réévaluation	(3 704 369,41)		(1 570 135,66)	(5 274 505,07)
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Réserves indisponibles</b>				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	<b>(3 559 905,55)</b>		<b>(2 246 590,45)</b>	<b>(5 806 496,00)</b>
<b>Réserves</b>	<b>25 153,71</b>			<b>25 153,71</b>
Fonds de réinvestissement	25 153,71			25 153,71
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 401 202,75</b>	<b>2 566 967,12</b>		<b>4 968 169,87</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2 566 967,12</b>	<b>(2 566 967,12)</b>	<b>602 403,04</b>	<b>602 403,04</b>
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	70 910 966,87	(70 910 966,87)	68 664 426,04	68 664 426,04
Acomptes sur distribution	(68 260 466,78)	68 260 466,78	(68 062 023,00)	(68 062 023,00)
Prélèvement fiscal obligatoire payé pour compte	(83 532,97)	83 532,97		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 219 834 441,06</b>		<b>(8 890 858,31)</b>	<b>1 210 943 582,75</b>

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

## Compte de résultat au 31 décembre 2016 (euros)

CHARGES	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES IMMOBILIÈRES	48 397 675,34	49 218 071,88
<b>Charges ayant leur contrepartie en produits</b>	<b>32 021 881,52</b>	<b>31 378 437,02</b>
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>	<b>442 050,10</b>	<b>388 331,01</b>
<b>Grosses réparations et travaux exceptionnels</b>	<b>5 276 580,77</b>	<b>6 239 120,14</b>
<b>Charges immobilières non récupérables</b>	<b>10 657 162,95</b>	<b>11 212 183,71</b>
Charges locatives non récupérables	1 573 895,57	2 657 550,93
Charges locatives sur locaux vacants	5 059 010,53	5 613 979,52
Autres charges immobilières non récupérables	4 024 256,85	2 940 653,26
CHARGES D'EXPLOITATION	23 952 741,14	25 772 121,82
<b>Diverses charges d'exploitation</b>	<b>11 843 313,90</b>	<b>11 044 269,04</b>
Rémunération de la société de gestion	8 364 144,39	8 433 092,38
Honoraires	266 088,36	273 031,70
Autres services extérieurs	349 956,83	225 227,59
Impôts, taxes et versements assimilés	6 222,42	44 712,22
Autres charges	2 856 901,90	2 068 205,15
<b>Dotations aux amortissements d'exploitation</b>	<b>4 847 172,92</b>	<b>8 095 947,13</b>
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>	<b>7 262 254,32</b>	<b>6 631 905,65</b>
Provisions pour créances douteuses	1 188 578,32	1 515 281,28
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 612 606,00	5 015 624,37
Provisions pour risques et charges	461 070,00	101 000,00
CHARGES FINANCIÈRES	2 199 316,41	1 401 394,17
CHARGES EXCEPTIONNELLES	45 664,41	400 866,22
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>74 595 397,30</b>	<b>76 792 454,09</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)</b>	<b>68 664 426,04</b>	<b>70 910 966,87</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>143 259 823,34</b>	<b>147 703 420,96</b>
<b>PRODUITS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	128 224 837,84	130 415 479,63
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	<b>123 426 660,91</b>	<b>128 851 995,42</b>
Loyers	91 404 779,39	97 473 558,40
Charges facturées	32 021 881,52	31 378 437,02
<b>Produits des activités annexes</b>	<b>1 884 872,08</b>	<b>448 157,70</b>
<b>Revenus des titres immobilisés</b>	<b>2 913 304,85</b>	<b>1 115 326,51</b>
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	13 226 371,10	14 955 825,00
<b>Reprises d'amortissements d'exploitation</b>	<b>1 294 735,20</b>	<b>4 763 854,67</b>
<b>Reprises de provisions d'exploitation</b>	<b>7 424 717,01</b>	<b>7 615 651,55</b>
Provisions pour créances douteuses	1 802 609,82	830 420,20
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 276 580,77	6 239 120,14
Provisions pour risques et charges	345 526,42	546 111,21
<b>Transfert de charges d'exploitation</b>	<b>4 506 918,89</b>	<b>2 576 318,78</b>
PRODUITS FINANCIERS	1 694 575,49	1 566 794,52
<b>Produits financiers</b>	<b>1 694 575,49</b>	<b>1 566 794,52</b>
<b>Reprises de provisions sur charges financières</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	114 038,91	765 321,81
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>114 038,91</b>	<b>765 321,81</b>
<b>Reprises de provisions produits exceptionnels</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>143 259 823,34</b>	<b>147 703 420,96</b>



Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément :

- aux Conventions Générales Comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

## Règles générales d'évaluation des comptes

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

### Principales règles d'évaluation

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués à leur coût historique.

Les « Immobilisations locatives » représentent le coût d'acquisition de l'ensemble du patrimoine, valeur des terrains comprise, augmenté des aménagements réalisés et diminué des garanties locatives acquises à la SCPI.

Les « Terrains et constructions » ne subissent aucun amortissement, conformément à la réglementation propre aux SCPI.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 1999, les dépenses de climatisation ainsi que les charges liées à la remise en état des immobilisations locatives de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation.

### 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 Sélectinvest 1 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.

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, cette rubrique présente la valeur totale des titres et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle, c'est-à-dire :

- soit des parts de sociétés de personne définis au 2° du I de l'article L.214-115 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 et ;
  - 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 ne représentent qu'au maximum 10 % de leur actif.

### Titres, parts et créances rattachées d'autres sociétés

Suivant une recommandation de l'ANC n°2015-01 du 7 janvier 2015, 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.

### Imposition des plus-values Immobilières

Les plus-values réalisées par les particuliers, ne sont plus imposées annuellement, au vu de leur déclaration d'ensemble de revenus, mais immédiatement au moment de chaque cession.

Il appartient désormais 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 2016, pour un montant total de 400 603,00 euros, sera effectuée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 202 781,00 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 197 822,00 euros correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

### 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 effectuée par la société, Auguste-Thouard Expertise, agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre, la valeur vénale des immeubles locatifs est de 1 678 855 489,92 euros.

### Actif net réévalué des titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

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

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

### Plan d'entretien des immeubles

Les provisions pour grosses réparations sont destinées à faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien de l'immeuble dans un état conforme à sa destination.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, la dotation à la provision aux grosses réparations est déterminée par la mise en œuvre de la méthode basée sur le plan d'entretien de la SCPI visant à répartir sur 6 ans le montant provisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 5 % contre 10 % antérieurement du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

La provision pour grosses réparations se détermine à partir des éléments suivants :

- une provision forfaitaire déterminée par un pourcentage des loyers quittancés ;
- le plan d'entretien des immeubles prévoyant les travaux à effectuer sur les immeubles à un horizon de 6 ans.

La fiabilisation du plan d'entretien, consécutivement aux audits techniques effectués sur le patrimoine au cours des exercices 2008 et 2009, a pour conséquence une diminution du taux forfaitaire de 10 % à 5 % des loyers quittancés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Au 31 décembre 2016, la provision pour grosses réparations s'établit à 8 342 067,20 euros.

### Amortissements et prélèvements sur prime d'émission et prime de fusions

Les Agencements, Aménagements et Installations sont amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 ans.

Les frais d'acquisition ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont prélevés sur la prime d'émission.

Les frais de fusion sont prélevés sur la prime de fusion.

Les commissions de souscription versées à la société de gérance sont prélevées sur la prime d'émission.

### Provisions pour dépréciation des créances

Les créances douteuses sont provisionnées à 100 % de la créance, déduction faite du dépôt de garantie, de la TVA et de la rémunération HT qui serait due à la société de gestion si ces sommes étaient encaissées.

### Rémunération de la gérance

Conformément à la modification des statuts ratifiée par l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2004, la rémunération de la société de gestion est, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2004, de 9 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice s'est élevé à 8 364 144,39 euros HT.

## Tableaux chiffrés (en euros)

### ● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	1 019 860 455,96	1 093 406 789,92	1 006 508 347,46	1 069 813 440,74
Locaux d'activité	72 802 018,19	80 555 000,00	76 781 847,33	82 800 000,00
Commerces	201 905 345,16	329 655 000,00	228 700 300,60	350 168 528,78
Entrepôts	15 354 920,88	16 114 000,00	21 659 284,17	20 136 774,69
<b>TOTAL</b>	<b>1 309 922 740,19</b>	<b>1 519 730 789,92</b>	<b>1 333 649 779,56</b>	<b>1 522 918 744,21</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux	50 328 187,80	50 820 000,00	61 785 687,80	63 560 000,13
Locaux d'activité				
Commerces			6 146 736,00	6 800 000,00
Entrepôts				
<b>TOTAL</b>	<b>50 328 187,80</b>	<b>50 820 000,00</b>	<b>67 932 423,80</b>	<b>70 360 000,13</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>				
	<b>68 198 261,52</b>	<b>64 926 380,57</b>	<b>14 577 750,00</b>	<b>14 221 265,81</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 428 449 189,51</b>	<b>1 635 477 170,49</b>	<b>1 416 159 953,36</b>	<b>1 607 500 010,15</b>

### ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

<b>Terrains et constructions</b>		
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015</b>		<b>1 322 428 429,43</b>
<b>Acquisitions</b>		<b>43 553 312,00</b>
PARIS - 13/17-19 boulevard Ornano	6 146 736,00	
PARIS - 24 avenue Hoche	15 520 000,00	
NANTERRE - Le Vermont - Boulevard Pesaro	11 482 500,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 48/50 Route de la Reine - Bât. 1	10 404 076,00	
<b>Cessions</b>		<b>(53 526 059,27)</b>
FONTENAY-SOUS-BOIS - 12 rue de La Mare à Guillaume	(17 205 000,00)	
MARSEILLE - 67 rue Chevalier Paul	(12 597 723,30)	
LA CHAPELLE-SUR-ERDRE - 26 rue de l'Europe	(2 957 109,77)	
PARIS - 45 rue Raffet	(2 638 171,29)	
CHOISY-LE-ROI - 14 rue des Anciennes Cristalleries	(2 400 000,00)	
NANTES - 8 rue Edouard Nignon	(2 081 020,00)	
LES ULIS - 1, avenue du Cap Horn et de l'Océanie	(2 058 061,73)	
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - 25 rue du Mollaret	(1 980 973,49)	
LE PLESSIS-ROBINSON - 20 avenue Edouard Herriot	(1 725 432,33)	
CARQUEFOU - 2/4 Impasse des Alizés	(1 585 469,78)	
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - 25 rue du Mollaret	(1 493 034,72)	
MONTPELLIER - 385 rue Alfred Nobel	(1 021 283,26)	
CHARENTRE - Rue de la Bresse	(777 489,99)	
NANTES - 12 avenue des Jades	(623 857,07)	
LEVALLOIS-PERRET - 107/113 rue Victor Hugo	(564 747,00)	
NANTES - Rue de la Garde	(503 081,76)	
SAINT-QUENTIN-FALLAVIER - 25 rue du Mollaret	(502 116,11)	
PARIS - 72 rue de Miromesnil	(230 000,00)	
PIERREFITTE-SUR-SEINE - 16 Place Jean XXIII	(169 515,00)	
SAVIGNY-LE-TEMPLE - 24 rue Edouard Vaillant	(135 758,00)	
SAVIGNY-LE-TEMPLE - 6 et 12 rue Edouard Vaillant	(128 032,67)	
EPINAY-SUR-SEINE - 5 rue Lapepede	(88 282,00)	
SAVIGNY-LE-TEMPLE - 23 allée Jules Valles	(59 900,00)	
<b>Cessions (Partielles)</b>		<b>(13 364 622,48)</b>
PARIS - Galeries Point Show	(11 943 369,16)	
FONTENAY-SOUS-BOIS - 9 avenue du Val de Fontenay	(691 628,80)	
AIX-EN-PROVENCE - 75 rue Marcelin Berthelot	(374 654,73)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 1 place Charles de Gaulle	(311 270,08)	
SAINT-OUEN - 21/23 rue de Clichy	(43 699,71)	

## ● VARIATION DES IMMOBILISATIONS (Suite)

<b>Travaux de restructuration</b>		<b>691 382,88</b>
SEVRES - 7 avenue De La Cristallerie	1 353 597,19	
SEVRES - 5 Place du Marivel	451 402,77	
PARIS - 2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre	204 047,02	
PARIS - 33 avenue du Maine	57 715,37	
PUTEAUX - 172/174 rue de la République	33 912,83	
PARIS - 73/75 rue de la Condamine	1 172,40	
MARSEILLE - 17A/7B avenue Robert Schuman	(5 085,17)	
ST-QUENTIN FALLAVIER - 25 rue du Mollaret	(158 707,78)	
FONTENAY-SOUS-BOIS - 12 rue de la Mare à Guillaume	(1 246 671,75)	
<b>Acquisitions de climatisations</b>		<b>50 565,15</b>
<b>Renouvellements de climatisations existantes</b>		<b>1 672 980,39</b>
<b>Sorties de climatisations (renouvellements)</b>		<b>(1 672 980,39)</b>
<b>Autres variations</b>		<b>(558 397,61)</b>
<b>Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016</b>		<b>1 299 274 610,10</b>
<b>Agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde Agencements, Aménagements, Installations au 31/12/2015</b>		<b>28 743 264,81</b>
Nouveaux agencements	1 959 385,36	
Agencements, aménagements et installations en cours	2 133 307,30	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 427 018,54)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(614 868,97)	
<b>Solde des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>29 794 069,96</b>
<b>Amortissements des agencements, aménagements, installations</b>		
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2015</b>		<b>(17 521 914,68)</b>
Dotations de l'exercice	(3 524 334,69)	
Reprises de l'exercice	1 900 309,50	
<b>Solde des amortissements des agencements au 31/12/2016</b>		<b>(19 145 939,87)</b>
<b>Solde net des agencements, aménagements, installations au 31/12/2016</b>		<b>10 648 130,09</b>
<b>Immobilisations en cours</b>		
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2015</b>		<b>67 932 423,80</b>
<b>Acquisitions de VEFA</b>		<b>25 000,00</b>
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	25 000,00	
<b>VEFA livrées au cours de l'exercice</b>		<b>(17 629 236,00)</b>
NANTERRE - 28 boulevard de Pesaro	(11 482 500,00)	
PARIS - 13/17/19 boulevard Ornano	(6 146 736,00)	
<b>Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016</b>		<b>50 328 187,80</b>
<b>Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière</b>		
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2015</b>		<b>14 577 750,00</b>
<b>Acquisitions</b>		
SCI LF CARRE DAUMESNIL	10 623 750,00	
SCI LF OFFENBACH	30 876 761,52	
SCI ALLGAU	12 120 000,00	
<b>Cessions</b>		<b>0,00</b>
<b>Solde titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière au 31/12/2016</b>		<b>68 198 261,52</b>
<b>Immobilisations financières</b>		
<b>Solde des dépôts versés au 31/12/2015</b>		<b>448 997,79</b>
Fonds de roulement versés aux syndics	(544 866,14)	
Fonds de roulements restitués par les syndics	465 428,04	
<b>Soldes des dépôts versés au 31/12/2016</b>		<b>369 559,69</b>

## ● DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres	Quote-part détenue
LF Carré Daumesnil	425 112	103 912 479,32	95 747 554,11	21 255 600,00	1 636 523,16	103 347 238,40	10,00 %
LF Multi BBQ	61 006	13 170 275,66	13 520 887,53	3 050 300,00	372 982,85	13 050 057,42	11,00 %
LF Offenbach	158 764	155 009 618,23	153 533 585,78	31 752 800,00	1 474 135,35	155 008 828,76	18,80 %
LF Panside	174 705	40 086 291,98	48 974 123,93	8 735 250,00	856 449,77	39 763 040,15	11,00 %
LF Prisme	145 456	33 639 108,90	36 723 525,63	7 272 800,00	901 243,47	33 315 969,92	11,00 %
SCI Allgäu	71 300	71 458 851,21	66 626 303,00	7 131 800,00	158 851,21	71 300 000,00	17,00 %
LF Jazz	149 571	33 261 794,52	38 647 998,55	7 478 550,00	626 481,00	33 039 752,35	11,00 %

## ● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée	Montant au 31/12/2015	Compte à compte 2016*	Dotations 2016	Montant au 31/12/2016
Agencements, aménagements, installations	5 ans	17 521 914,68	(1 900 309,50)	3 524 334,69	19 145 939,87

\* Les valeurs nettes comptables des agencements, aménagements, installations des immeubles arbitrés ont été portées en capitaux propres.

## ● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2015	Augmentation 2016	Compte à compte 2016	Dotations 2016	Montant net au 31/12/2016
Frais d'acquisition des immobilisations		1 294 735,20		(1 294 735,20)	
<b>TOTAL</b>		<b>1 294 735,20</b>		<b>(1 294 735,20)</b>	

## ● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2015	Dotations 2016	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2016
Pour grosses réparations	8 006 041,97	5 612 606,00	5 276 580,77	8 342 067,20
Pour risques et charges	446 526,42	461 070,00	345 526,42	562 070,00
Pour créances douteuses	6 926 166,89	1 188 578,32	1 802 609,82	6 312 135,39
<b>TOTAL</b>	<b>15 378 735,28</b>	<b>7 262 254,32</b>	<b>7 424 717,01</b>	<b>15 216 272,59</b>

## ● ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2015	3 704 369,41
Reprises de l'exercice	1 570 135,66
<b>Total au 31/12/2016</b>	<b>5 274 505,07</b>

## ● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2015	70 910 966,87
Report à nouveau 2015	2 401 202,75
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>73 312 169,62</b>
Distribution 2015	68 343 999,75
Reconstitution du report à nouveau*	
<b>REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT</b>	<b>4 968 169,87</b>

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

## ● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

### Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	1 163 028,61
Locataires et comptes rattachés	56 718,23
Autres dettes d'exploitation	5 386 167,79
Intérêts courus à payer	466 065,04
<b>TOTAL</b>	<b>7 071 979,67</b>

### Produits à recevoir

Locataires : factures à établir	42 609,34
Autres créances d'exploitation	2 317 336,73
Intérêts courus à recevoir	482 313,33
<b>TOTAL</b>	<b>2 842 259,40</b>

## ● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	4 251 916,10
Locataires : factures à établir	42 609,34
Locataires : créances douteuses	8 940 224,46
<b>TOTAL</b>	<b>13 234 749,90</b>

## ● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	18 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>18 000,00</b>

## ● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Litige	2 003,99
Régularisations de comptes locataires	43 532,18
Diverses régularisations de comptes	128,24
<b>TOTAL</b>	<b>45 664,41</b>

## ● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Profits sur locataires partis	63 144,06
Diverses régularisations de comptes	2 273,21
Solde litige AXA TGI NANTERRE en notre faveur	45 621,64
Article 700 en notre faveur PITCH	3 000,00
<b>TOTAL</b>	<b>114 038,91</b>

## ● FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2016	1 265 236,00
Variation au cours de l'exercice	(1 088 430,00)
<b>TOTAL</b>	<b>176 806,00</b>

## ● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

### Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	8 601 503,86
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	4 660 768,82
Nantissements de parts sociales	36 067 637,36
Hypothèques	276 620 000,00

## ● PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

### Promesse de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix (€)
SCPI	ZAC du Millénaire 1 34000 MONTPELLIER	Bureaux	03/12/2015	3 625 000,00
SCPI	113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	Bureaux	11/02/2016	7 000 000,00
SCPI	57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	Bureaux et activités	24/10/2016	700 000,00
SCPI	7/11 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	Bureaux + Parkings	03/11/2016	305 000,00
SCPI	1 Place de la Gare 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Bureaux	01/12/2016	77 000,00
SCPI	PARC DES NATIONS - Bât. S5 Allée du Ponant 95700 ROISSY-EN-FRANCE	Bureaux et activités	05/12/2016	518 000,00

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

● Immeubles détenus en direct par la SCPI

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Activités</b>							
Le Techniparc 385 rue Alfred Nobel 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100					1 104 865,64
Le Safran 12 avenue Jacques Cartier 44800 SAINT-HERBLAIN	01/11/00	100	1 116,59	597 919,73	45 869,23	643 788,98	658 296,99
51 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/11/00	100	3 194,00	1 585 469,78	23 213,52	1 608 683,30	1 618 092,16
Parc Gustave Eiffel 4 avenue de Gutenberg 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	13/12/06	100	12 649,00	11 293 000,00		11 293 000,00	11 293 000,00
22 rue Gutenberg 91070 BONDOUFLE	01/11/00	100	5 844,60	2 837 782,95	329 094,45	3 166 877,40	3 026 371,80
Green Square 80/84 rue des Meuniers 92220 BAGNEUX	24/12/08	100	10 567,02	27 674 961,42	348 839,60	28 023 801,02	28 147 380,37
Le Kepler 20 avenue Edouard Herriot 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	01/11/00	100					1 725 432,33
Urbaparc - Bât. C3 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 210,00	945 183,91	16 412,16	961 596,07	974 761,87
Urbaparc - Bât. C2 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 164,00	990 156,37		990 156,37	990 156,37
Urbaparc - Bât. D1 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 448,00	1 174 619,68		1 174 619,68	1 174 619,68
Urbaparc - Bât. E 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 428,00	1 325 778,74	6 739,73	1 332 518,47	1 335 518,47
Urbaparc - Bât. A2 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 612,00	1 274 013,06		1 274 013,06	1 274 013,06
Urbaparc - Bât. F 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/06/02	100	2 630,00	2 301 980,16		2 301 980,16	2 351 980,16
Urbaparc - Bât. D3 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	643,00	536 620,55	35 512,98	572 133,53	582 299,99
Urbaparc - Bât. C1 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 164,00	884 565,13		884 565,13	884 565,13
Urbaparc - Bât. A4 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 583,00	1 280 571,75	34 669,12	1 315 240,87	1 325 050,07
Urbaparc - Bât. A3 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 616,00	1 291 727,77	8 326,93	1 300 054,70	1 300 988,37
Urbaparc - Bât. D2 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/11/00	100	1 449,00	1 192 126,49		1 192 126,49	1 192 126,49
Urbaparc - Bât A1 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	17/11/89	100	1 592,00	1 409 021,32	97 159,13	1 506 180,45	1 532 684,99
Urbaparc - Bât G 2 à 8 Bd de la Libération 93000 SAINT-DENIS	01/12/89	100	1 679,00	1 524 490,18		1 524 490,18	1 524 490,18

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Activités (Suite)</b>							
11/13 rue Henri Farman 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	02/08/94	100	1 869,00	1 550 000,00		1 550 000,00	1 550 000,00
Georges Clemenceau 17/31 Av. Georges Clemenceau 93420 VILLEPINTE	22/12/89	100	5 946,53	2 960 733,86	156 791,28	3 117 525,14	3 022 267,26
Bât. E4/5/6 32 avenue des Pépinières 94260 FRESNES	01/11/00	100	3 968,00	2 106 865,63	326 143,94	2 433 009,57	2 516 822,45
Anciennes Cristalleries 14 rue des Anciennes Cristalleries 94600 CHOISY-LE-ROI	17/05/88	100					2 528 579,38
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	2 908,63	1 664 934,58	20 976,98	1 685 911,56	1 691 633,98
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	1 352,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	01/11/00	100	4 187,36	2 058 061,74	205 663,74	2 263 725,48	2 319 829,56
<b>TOTAL ACTIVITÉS</b>			<b>72 820,73</b>	<b>71 146 605,38</b>	<b>1 655 412,79</b>	<b>72 802 018,19</b>	<b>78 331 847,33</b>
<b>Bureaux</b>							
Le Crystal Palace 369/371 Promenade des Anglais 06000 NICE	29/10/02	100	5 261,99	6 498 557,00	328 004,74	6 826 561,74	6 720 725,12
Cap Azur 67 rue Chevalier Paul 13002 MARSEILLE	08/12/11	60					12 710 912,45
Bât. B1 / Bât. B2 18/20 Av. Robert Schuman 13002 MARSEILLE	20/01/03	100%	4 302,00	3 567 299,45	92 577,17	3 659 876,62	3 728 282,29
Le Tourillon A 355 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	13/09/07	100	1 500,29	2 488 549,51	22 053,15	2 510 602,66	2 488 549,51
Le Tourillon B 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	02/05/07	100	1 170,49	2 064 485,05	86 204,63	2 150 689,68	2 175 942,24
Le Tourillon C 235 rue Denis Papin 13100 AIX-EN-PROVENCE	24/01/07	100	1 150,53	1 808 790,00	1 228,70	1 810 018,70	1 811 409,71
Antélios 75 rue Marcelin Berthelot 13290 AIX EN PROVENCE	02/03/90	100	525,00	765 345,27		765 345,27	1 140 000,00
Montgomery 4 avenue du M <sup>l</sup> Montgomery 14000 CAEN	01/11/00	100	2 668,68	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
Bât. A 5 Esplanade Compans Caffarelli 31000 TOULOUSE	30/09/08	100	4 891,48	9 174 000,00	423 911,12	9 597 911,12	9 380 087,44
19 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	01/11/00	100	2 347,13	2 817 778,34	23 416,75	2 841 195,09	3 003 148,12
Parc Act. du Canal - Bât. M19/20 11-13 avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	01/11/00	100	1 408,02	964 479,12	144 282,65	1 108 761,77	1 061 086,53
Bât. Oméga Rue Magellan - Voie 9 31670 LABEGE	26/07/89	100	1 505,17	1 840 000,00	143 169,32	1 983 169,32	2 118 121,47
Labège Innopole - Bât. 13 Grande Borne Voie n° 6 l'Occitane 31670 LABEGE	01/11/00	100	1 842,00	1 417 775,86		1 417 775,86	1 421 372,10
Le Larminat 42/44 rue G <sup>l</sup> de Larminat 33000 BORDEAUX	11/10/02	100	3 990,29	5 330 487,07	11 493,85	5 341 980,92	5 356 018,86
Haut Lévêque - Bât. 24 et 25 21 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	09/06/99	100	2 950,15	3 094 715,05	244 762,19	3 339 477,24	3 411 177,24
Espace Kennedy Avenue J.F. Kennedy 33700 MERIGNAC	01/11/00	100%	3 209,18	1 957 570,04	429 906,24	2 387 476,28	2 387 476,28

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Stratégie Concept - Bât. 5 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	27/12/07	100	1 543,04	3 533 064,55		3 533 064,55	3 533 064,55
Parc Millénaire - Bât. 18/20/22 1025 rue Henri Becquerel 34000 MONTPELLIER	15/05/13	100	8 258,60	14 108 793,00		14 108 793,00	14 108 793,00
Stratégie Concept - Bât. 1 1300 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/11/00	100	1 466,54	1 254 543,42	290 514,37	1 545 057,79	1 485 173,95
Le Thalès 1567 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	20/12/02	100	3 624,78	5 022 412,00	208 716,15	5 231 128,15	5 302 949,29
11 rue du Chêne Germain 35130 VISSEICHE	19/09/05	100	3 889,00	4 340 000,00		4 340 000,00	4 340 000,00
Europarc Chantrerie 11 8 rue Edouard Nignon 44000 NANTES	04/12/07	100					2 082 784,84
Technoparc de l'Aubinière 12 avenue des Jades 44000 NANTES	01/11/00	100					623 857,07
Le Chêne Rue de la Garde 44000 NANTES	01/11/00	100					503 081,76
Impressionniste Cézanne Bât. 6C 22 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	67	1 575,17	2 957 109,76	11 037,39	2 968 147,15	2 977 001,31
Impressionnistes Monet Bât. 7B 24 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/07/08	67	1 575,85	2 957 109,77	519,70	2 957 629,47	2 959 419,00
Impressionnistes Renoir Bât. 8A 26 rue de l'Europe 44240 LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	29/02/08	67					3 184 536,50
Les Alizées 2/4 impasse des Alizés 44470 CARQUEFOU	27/06/90	100					1 585 469,78
Technopole 2000 5 rue Pierre Simon de Laplace 57070 METZ	12/01/95	100	951,08	777 489,98	36 613,31	814 103,29	814 845,98
Centre République 75 avenue Léon Gambetta 59000 LILLE	28/07/05	100	2 138,81	2 780 145,44	5 592,00	2 785 737,44	2 794 209,74
Château Blanc - Bât. K 21 allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	05/12/11	100	1 033,70	2 479 034,48	90 662,37	2 569 696,85	2 596 255,25
Le Ticleni 50/52 rue de Ticleni 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	04/09/02	100	5 676,96	6 196 522,00	26 814,30	6 223 336,30	6 359 272,08
Europarc - Bat. B4 1 rue de la Performance 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/11/00	100	841,20	716 510,38		716 510,39	717 433,24
Le Roisin 2/10 rue Jean Roisin 59800 LILLE	20/10/89	100	4 788,00	5 283 441,32	326 331,36	5 609 772,68	5 346 110,08
SXB1 16 avenue de l'Europe 67300 SCHILTIGHEIM	01/11/00	50	4 321,11	7 355 665,08	62 620,08	7 418 285,16	7 442 430,64
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/11	25	2 858,28	10 267 275,00	21 406,38	10 288 681,38	10 297 258,03
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/12	25	2 551,76	10 744 130,50	50 454,50	10 794 585,00	10 744 130,50
Atrium Part Dieu 107/109 Bd Vivier Merle 69003 LYON	13/11/07	20	3 362,42	13 355 300,00	148 213,36	13 503 513,36	13 496 726,75

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Plaza Part Dieu 205/207 rue Paul Bert 69003 LYON	27/07/01	100	5 726,27	11 111 711,10	36 272,80	11 147 983,90	11 145 663,90
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	31/08/06	100	12 418,00	19 360 000,00	970 523,60	20 330 523,60	20 497 404,31
Jardin d'Entreprise 213 rue de Gerland 69007 LYON	01/11/00	100	2 632,94	2 515 408,78	185 133,60	2 700 542,38	2 762 297,48
Cat sud 62/64 cours Albert Thomas 69008 LYON	07/12/07	100	3 680,62	8 295 780,00	2 042 112,94	10 337 892,94	10 461 750,68
Parc Saint Exupéry 6 rue Maryse Bastié 69500 BRON	18/12/89	100	851,65	731 755,29	197 282,20	929 037,49	942 703,12
Parc Saint Exupéry 4 rue Maryse Bastié 69500 BRON	10/01/90	100	1 042,55	762 794,54	189 686,76	952 481,30	952 481,30
Parc Saint Exupéry 2/2 bis rue Maryse Bastié 69500 BRON	01/11/00	100	1 762,85	1 500 227,61	494 381,37	1 994 608,98	2 030 718,74
42 boulevard Sébastopol 75003 PARIS	01/11/00	100	1 105,85	2 587 752,19	227 532,78	2 815 284,97	2 923 481,07
2/4/6 rue Neuve Saint-Pierre 75004 PARIS	01/11/00	100	2 915,00	7 485 246,75	4 291 261,35	11 776 508,10	11 572 461,08
205 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS	29/03/88	100	300,00	2 166 211,63		2 166 211,63	2 166 211,63
41 rue de Liège 75008 PARIS	29/12/87	100	181,00	960 000,00		960 000,00	960 000,00
4 avenue Hoche 75008 PARIS	28/12/88	100	420,00	3 600 000,00	31 127,67	3 631 127,67	3 645 527,67
24 avenue Hoche 75008 PARIS	01/11/00	100	2 844,00	21 922 391,67	130 758,83	22 053 150,50	6 643 332,29
47 rue de Monceau 75008 PARIS	01/11/00	100	1 127,42	4 573 470,51		4 573 470,51	4 573 470,51
37 rue Bergère 75009 PARIS	01/11/00	100	1 612,69	3 129 880,87	2 449 895,58	5 579 776,45	5 579 776,45
Le Boréal 14/16 rue Ballu 75009 PARIS	01/11/00	100	1 069,00	3 002 358,27		3 002 358,24	3 042 233,66
Héron Building - 17 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	22/06/11	100	748,00	3 450 659,43	50 203,83	3 500 863,26	3 465 720,59
Héron Building - 17 <sup>ème</sup> étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/99	100	637,00	1 737 918,80	40 057,87	1 777 976,67	1 749 936,16
Tour Montparnasse - 49 <sup>ème</sup> ét. 33 avenue du Maine 75015 PARIS	18/05/01	100	1 803,80	8 108 458,33	92 066,37	8 200 524,70	8 142 809,33
Tour Montparnasse - 14 <sup>ème</sup> ét. 33 avenue du Maine 75015 PARIS	01/11/00	100	271,00	1 067 143,12	26 846,14	1 093 989,26	1 067 143,12
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	13/11/87	100	138,00	980 000,00		980 000,00	980 000,00
2 rue Dufrenoy 75016 PARIS	20/01/89	100	300,00	2 325 000,00		2 325 000,00	2 360 169,00
20 rue Saint-Didier 75016 PARIS	26/12/90	100	155,00	1 000 000,00		1 000 000,00	1 000 000,00
Belles Feuilles 51/53 rue des Belles Feuilles 75016 PARIS	04/11/08	100	1 686,00	15 997 400,00	265 554,84	16 262 954,84	16 340 745,79
45 rue Raffet 75016 PARIS	13/01/72	100					2 676 083,63
12 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	08/01/88	100	223,00	1 810 000,00		1 810 000,00	1 810 000,00
61 avenue Victor Hugo 75016 PARIS	01/11/00	100	150,11	564 061,36		564 061,36	564 061,36
47 rue de Chaillot 75016 PARIS	22/02/88	100	160,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
73/75 rue de la Condamine 75017 PARIS	25/11/05	25	1 120,35	5 050 000,00	2 606 646,83	7 656 646,83	7 655 474,43

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Maillot 2000 4/5/7 <sup>ème</sup> étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/08	35	1 032,85	7 163 450,00	258 157,53	7 421 607,53	7 496 591,41
55 rue de Prony 75017 PARIS	13/12/90	100	180,00	919 000,00	24 948,80	943 948,80	919 000,00
17 rue Alfred Roll 75017 PARIS	01/11/00	100	105,00	305 157,67		305 157,67	306 973,90
85 bis avenue de Wagram 75017 PARIS	01/11/00	100	158,00	606 827,23	2 628,60	609 455,83	606 827,23
78/78 bis rue Championnet 75018 PARIS	30/06/05	100	4 803,90	18 125 777,00	392 385,69	18 518 162,69	18 572 344,92
Le Bretagne 57 avenue de Bretagne 76100 ROUEN	01/11/00	100	1 122,00	838 469,59		838 469,59	838 469,59
25-27 boulevard de la Paix 78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE	01/11/00	100	1 196,03	1 524 490,17		1 524 490,17	1 524 490,17
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/07	20	1 420,60	4 400 000,00		4 400 000,00	4 400 000,00
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	21/12/04	100	2 653,51	6 658 769,00	267 367,39	6 926 136,39	6 926 136,39
Blériot et Nieuport 13 avenue Morane Saulnier 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	29/07/87	100	7 994,57	19 993 581,00		19 993 581,00	19 993 581,00
Parc du Pas du Lac - Bât. B 10 Av. André Marie Ampère 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	1 305,00	868 959,40	1 219,59	870 178,99	870 178,99
Central Gare 1 Place Charles de Gaulle 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	01/11/00	100	299,13	364 541,94	12 592,03	377 133,97	710 876,03
Domaine de Pissaloup Rue Edouard Branly 78190 TRAPPES	01/11/00	100	1 890,00	1 362 162,46		1 362 162,46	1 362 162,46
Equinoxe 4 avenue du 8 Mai 1945 78280 GUYANCOURT	12/12/02	100	7 651,30	13 629 537,36		13 629 537,36	13 629 537,36
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/08	15	2 039,07	10 500 000,00	25 830,10	10 525 830,10	10 500 000,00
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/08	50	3 810,70	14 314 789,50	3 739,73	14 318 529,23	14 323 526,48
Burospace - Bât. 10 bis 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/11/00	100	2 148,96	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75
Les Conquérants 1 avenue de l'Atlantique 91940 LES ULIS	29/05/02	100	9 440,45	10 645 669,65	258 853,20	10 904 522,85	10 780 513,34
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/07	30	5 385,39	39 600 000,00	1 582 153,01	41 182 153,01	40 465 436,45
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/06	50	9 570,00	44 439 340,06	20 786 244,23	65 225 584,29	65 263 207,19
Le Vectorial 61 Av. Jules Quentin (V1/ V2) 92000 NANTERRE	27/02/06	20	5 363,80	17 152 600,00		17 152 600,00	17 152 600,00
86/90 rue du Dôme 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	22/12/11	100	5 400,27	22 930 000,00	155 909,73	23 085 909,73	23 107 319,58
Akoya 1 - Bât. 1 48/50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/16	20	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/05	30	1 865,25	10 908 300,00	2 700,00	10 911 000,00	10 911 000,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/03	28	4 993,51	18 622 096,82	13 093 976,38	31 716 073,20	31 771 022,25

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
62 bis rue des Peupliers 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/02/88	100	1 170,00	5 250 000,00	27 126,58	5 277 126,58	5 286 956,09
Le Forum 7 rue Pierre Dreyfus 92110 CLICHY	07/01/03	100	4 038,40	12 612 837,86		12 612 837,86	12 612 837,86
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/11	24	3 743,76	22 800 000,00		22 800 000,00	22 800 000,00
87/89 rue Gouverneur F. Eboué 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	29/12/89	100	1 651,45	7 450 000,00	83 038,85	7 533 038,85	7 555 069,17
Le Poversy 6 rue du Quatre Septembre 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	01/11/00	100	120,00	198 183,72		198 183,72	198 183,72
6/8 Av. du Maréchal Juin 92190 MEUDON	01/07/05	100	7 433,02	13 945 900,00		13 945 900,00	13 945 900,00
Le Nautille 113 rue Jean Marin Naudin 92220 BAGNEUX	01/11/00	100	10 754,00	9 666 333,44	1 304 023,03	10 970 356,47	10 970 356,47
Bâtiment 12 2 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	01/10/91	100	414,33	870 000,00	110 549,93	980 549,93	874 548,15
107/113 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	30/06/04	100					564 747,00
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/10	20	2 032,48	9 586 828,00	329 658,57	9 916 486,57	9 849 629,58
39 rue Anatole France 92300 LEVALLOIS-PERRET	17/06/88	100	1 816,65	9 707 133,12	460 468,15	10 167 601,27	10 242 450,11
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	01/11/00	50	1 521,99	7 103 743,08	546 612,12	7 650 355,20	7 691 148,42
150 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	24/02/03	100	3 820,86	18 879 774,00	0,00	18 879 774,00	18 879 774,00
7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/03	25	4 321,73	16 067 340,56	1 467 926,12	17 535 266,68	16 183 210,74
Le Marivel 5 place du Marivel 92310 SEVRES	31/03/03	100	7 451,40	25 965 187,94	554 839,09	26 520 027,03	26 072 381,28
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/07	40	3 451,04	28 400 000,00		28 400 000,00	28 400 000,00
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	24/10/05	40	3 394,74	15 224 400,00	338 733,84	15 563 133,84	15 564 543,69
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/15	35	8 215,90	37 541 000,00		37 541 000,00	37 541 000,00
Le Stratège 172/174 rue de la République 92800 PUTEAUX	27/09/11	35	1 842,16	8 325 051,19	33 912,83	8 358 964,02	8 325 051,19
Tour Eve 1 place du Sud 92800 PUTEAUX	21/02/07	100	1 779,00	8 642 193,00	219 970,68	8 862 163,68	8 711 224,95
Tour Franklin - 21 <sup>ème</sup> étage 100/101 Terrasse Boieldieu 92800 PUTEAUX	11/03/88	100	2 373,10	13 000 000,00		13 000 000,00	13 000 000,00
Clos de Courtine 470 place de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	01/11/00	100	2 428,75	1 564 921,60	583,35	1 565 504,95	1 566 284,88
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) - 274 (Ax2) Av. du Pdt Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/10	20	4 864,80	24 000 000,00		24 000 000,00	24 000 000,00
2 rue Vincent Van Gogh 93360 NEUILLY-PLAISANCE	08/09/89	100	3 174,00	3 506 327,39	205 479,94	3 711 807,33	3 794 138,15
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	25/07/13	40	6 371,20	35 067 230,00		35 067 230,00	35 067 230,00
Step Up 7 rue du Débarcadère 93500 PANTIN	18/07/13	35%	5 096,98	23 070 439,18		23 070 439,18	23 070 439,18
Le Technipole 229 rue la Fontaine 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100%	2 875,00	2 832 416,59	144 390,64	2 976 807,23	2 965 884,38

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Bât. N/P 9 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	251,00	649 922,55	56 401,50	706 324,05	1 341 551,35
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	2 111,00	2 591 633,29	287 366,39	2 878 999,68	2 878 999,68
Péripole 1 - Bât. Belledonne 44 rue Roger Salengro 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/11/00	100	7 675,00	9 146 941,03	198 549,48	9 345 490,51	9 146 941,03
24 à 30 avenue du Petit Parc 94300 VINCENNES	01/11/00	100	10 039,00	19 528 653,56	507 434,89	20 036 088,45	19 544 513,56
10/12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	01/11/00	50	1 765,50	2 820 306,82	24 151,03	2 844 457,85	2 845 984,08
Parc des Nations 383/385 rue de la Belle Étoile 95700 ROISSY EN FRANCE	01/11/00	100	5 288,52	6 613 332,24	315 802,11	6 929 134,35	6 975 497,74
<b>TOTAL BUREAUX</b>			<b>342 285,55</b>	<b>958 216 879,71</b>	<b>61 643 576,27</b>	<b>1 019 860 455,96</b>	<b>1 016 416 287,20</b>

<b>Commerces</b>							
ZAC des Baterses 01700 BEYNOST	18/04/91	100	810,00	594 551,16		594 551,16	594 551,16
Rue Jacques Brel 02200 SOISSONS	01/11/00	100	1 176,85	686 020,58		686 020,58	686 020,58
Rue Benoit Frachon 03100 LAVALT SAINTE-ANNE	19/04/89	100	1 500,00	884 204,30		884 204,30	884 204,30
Rue de la Coustoune 11000 CARCASSONNE	01/11/00	100	2 840,00	1 067 143,12		1 067 143,12	1 067 143,12
Le Murano Marseille 22/26 avenue Robert Schuman 13002 MARSEILLE	13/01/14	100	1 981,00	7 446 376,00		7 446 376,00	7 446 376,00
135 Av. J de Lattre de Tassigny 13009 MARSEILLE	01/11/00	100	8 264,32	4 268 572,49		4 268 572,49	4 268 572,49
982 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	01/11/00	100	1 000,00	411 612,35		411 612,35	411 612,35
1036 rue de la Génoise 16430 CHAMPNIERS	03/04/90	100	1 500,00	691 788,49		691 788,49	691 788,49
2/4 boulevard Marmont 21000 DIJON	05/12/86	100	996,74	640 285,87		640 285,87	640 285,87
Centre Commercial Kennedy 1 boulevard des Valendons 21300 CHENOVE	01/11/00	100	2 483,30	579 306,26		579 306,26	579 306,26
12 rue Jean Moulin 21300 CHENOVE	01/11/00	100	1 050,00	478 957,39		478 957,39	478 957,39
7 rue Ambroise Paré 22360 LANGUEUX-LES-GREVES	25/07/90	100	800,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
1 rue des Frères Deckherr 25200 MONTBELIARD	01/11/00	100	821,00	495 459,31		495 459,31	495 459,31
Centre Commercial Carrefour Rue Colbert 27930 REUILLY	01/11/00	100	2 040,25	1 722 673,90		1 722 673,90	1 722 673,90
3 rue André Colin 29200 BREST	01/11/00	100	2 062,00	1 457 216,26		1 457 216,26	1 457 216,26
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Aventus 30300 BEAUCAIRE	12/01/07	100	3 777,00	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Centre Commercial de Beaucaire Avenue Aventus 30300 BEAUCAIRE	30/06/05	100	8 960,37	9 347 000,00	72 380,82	9 419 380,82	9 448 380,82
62 rue de Sienne 31670 LABEGE	28/12/12	100	2 200,00	4 291 100,00		4 291 100,00	4 291 100,00
3 à 3 ter allée Emile Zola 31700 BLAGNAC	01/11/00	100	1 500,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
468 route de Toulouse 33130 BEGLES	01/11/00	100	7 149,15	2 896 531,33		2 896 531,33	2 896 531,33
Centre Commercial Petite Arche 31/49 avenue Gustave Eiffel 37000 TOURS	01/11/00	100	2 078,00	1 571 617,74		1 571 617,74	1 571 617,74
11 rue du Philippe Maupas 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	01/11/00	100	2 814,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>							
158 avenue du Grand Sud 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	20/12/88	100	874,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
14 rue des Montagnes de Lans 38000 GRENOBLE	01/11/00	100	395,00	350 632,74		350 632,74	350 632,74
11/13/15 rue du Champs Roman 38400 SAINT-MARTIN D'HERES	01/11/00	100	1 990,85	1 173 857,42		1 173 857,42	1 173 857,42
Z.A.C. des Sablons 41350 VINEUIL	01/11/00	100	1 099,00	518 326,66		518 326,66	518 326,66
10 rue du Président Kennedy 42240 UNIEUX	27/12/11	100	3 524,00	3 084 877,89		3 084 877,89	3 084 877,89
Place Gaspard de Coligny 142 Faubourg Bannier 45000 ORLEANS	26/07/07	100	170,09	317 135,00		317 135,00	317 135,00
31/33 rue Charles de Gaulle 47200 MARMANDE	26/07/07	100	1 168,67	1 880 610,00		1 880 610,00	1 880 610,00
71/79 Av. du Maréchal de Lattre de Tassigny 53000 LAVAL	01/11/00	100	1 504,00	823 224,70		823 224,70	823 224,70
1 avenue des Deux Fontaines 57140 WOIPPY	01/11/00	100	1 099,00	716 510,38		716 510,38	716 510,38
Centre Commercial les Villages Boulevard Pablo Picasso 60110 MERU	01/11/00	100	2 622,00	1 275 998,27	1 726,06	1 277 724,33	1 278 798,93
53 avenue de l'Europe 60280 VENETTE	28/06/13	100	7 567,95	12 467 896,96		12 467 896,96	12 467 896,96
Centre Commercial Auchan La Haye Juda 60400 NOYON	01/11/00	100	797,00	464 969,51		464 969,51	464 969,51
207 Bd Gustave Flaubert 63000 CLERMONT-FERRAND	01/11/00	100	2 094,00	1 448 265,66		1 448 265,66	1 448 265,66
26 rue du Grand Champs 63110 BEAUMONT	15/07/69	100	1 060,00	655 530,78		655 530,78	655 530,78
3 rue des Sauzettes 63170 AUBIERE	01/11/00	100	1 150,17	823 224,70		823 224,70	823 224,70
9013 route d'Espagne 66000 PERPIGNAN	02/06/89	100	901,00	823 224,69		823 224,69	823 224,69
44 route de Genas 69680 CHASSIEU	27/12/11	100	3 197,00	5 155 677,05		5 155 677,05	5 155 677,05
18 rue de la Liberté 69780 MIONS	26/07/07	100	264,76	703 553,00		703 553,00	703 553,00
Centre Commercial Chalon sud Rue Thomas Dumorey 71100 CHALON-SUR-SAONE	29/12/89	100	2 242,40	5 149 285,88	416,73	5 149 702,61	5 149 869,58
Rue de la Bresse 71570 CHAINTRE	01/11/00	100					777 489,99
10 place Saint-Opportune 75001 PARIS	26/07/07	100	279,40	1 868 085,00		1 868 085,00	1 868 085,00
7-9 rue Saint-Marc 75002 PARIS	15/04/88	100	140,00	395 000,00		395 000,00	395 000,00
45 rue Bonaparte 75006 PARIS	20/08/90	100	111,00	2 900 000,00		2 900 000,00	2 900 000,00
55/57 rue de Vaugirard 75006 PARIS	28/02/90	100	100,00	1 095 000,00	1 434,40	1 096 434,40	1 097 868,80
16 rue de Grenelle 75007 PARIS	15/12/11	50	710,45	7 970 000,00		7 970 000,00	7 970 000,00
26 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	68,00	373 500,10		373 500,10	373 500,10
80 rue du Bac 75007 PARIS	01/11/00	100	87,00	381 122,54		381 122,54	381 122,54
66 Faubourg Saint-Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	130,00	1 356 796,25		1 356 796,25	1 356 796,25
72 rue de Miromesnil 75008 PARIS	17/05/90	100					230 000,00
Galerie Point Show 66 avenue Champs Elysées 75008 PARIS	01/11/00	100	8,20	77 138,96		77 138,96	13 063 700,79
230 Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS	01/11/00	100	314,58	609 796,07		609 796,07	609 796,07
20 rue de Maubeuge 75009 PARIS	01/11/00	100	244,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65

● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>							
Le Clos d'Argenson 144/148 rue Ledru Rollin 75011 PARIS	01/11/00	100	344,00	792 734,89		792 734,89	792 734,89
37 à 41 Bd de Charonne 75011 PARIS	01/11/00	100	127,00	167 693,92		167 693,92	167 693,92
39 rue de Wattignies 75012 PARIS	13/09/90	100	690,00	2 400 000,00		2 400 000,00	2 400 000,00
41/43 rue de Reuilly 75012 PARIS	01/11/00	100	2 187,00	1 661 694,29		1 661 694,29	1 661 694,29
107 bis avenue G <sup>al</sup> Leclerc 75014 PARIS	01/11/00	100	835,43	1 829 388,21		1 829 388,21	1 829 388,21
97 rue Lecourbe 75015 PARIS	02/10/90	100	127,00	1 100 000,00		1 100 000,00	1 100 000,00
16 rue Castagnary 75015 PARIS	06/10/75	100	381,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
60 rue Brancion 75015 PARIS	09/12/86	100	375,00	564 061,36		564 061,36	564 061,36
19 rue de Presbourg 75016 PARIS	24/07/90	100	382,00	3 402 407,90	67 110,00	3 469 517,90	3 473 023,46
89 rue de la Pompe 75016 PARIS	30/08/90	100	54,00	470 000,00		470 000,00	470 000,00
13/19 boulevard Ornano 75018 PARIS	19/12/13	100	1 660,00	6 146 736,00		6 146 736,00	6 146 736,00
55 rue de Meaux 75019 PARIS	14/10/02	100	1 934,45	3 028 663,24		3 028 663,24	3 028 663,24
86 avenue Victor Hugo 75116 PARIS	01/11/00	100	98,00	1 036 653,31		1 036 653,31	1 036 653,31
1492 Bd de Normandie 76360 BARENTIN	23/09/87	100	1 235,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
214 boulevard de Wesphalie 76360 BARENTIN	01/11/00	100	1 058,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
Avenue Maximiliansau 76450 CANY-BARVILLE	27/12/11	100	3 448,00	3 580 096,64		3 580 096,64	3 580 096,64
Auchan 13 avenue Sylvie 77000 MEULUN	23/06/86	100	7 100,00	4 573 470,52		4 573 470,52	4 573 470,52
24 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100					135 758,00
6 et 12 rue Edouard Vaillant 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100					128 032,67
23 allée Jules Valles 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	26/07/07	100					59 900,00
45 avenue de Verdun 77370 NANGIS	27/12/11	100	3 700,00	4 092 736,36		4 092 736,36	4 092 736,36
2 rue Lamartine 77400 ST-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 767,87	1 219 592,14		1 219 592,14	1 219 592,14
ZAC de la Courtillière 5 rue Lamartine 77400 ST-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 415,51	868 959,40		868 959,40	868 959,40
Les Marmousets 4 rue des Marmousets 77400 ST-THIBAUT-DES-VIGNES	01/11/00	100	1 564,50	1 143 367,62		1 143 367,62	1 143 367,62
37/39 Bd P. Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	203,00	701 260,00		701 260,00	701 260,00
41 Bd P. Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	54,57	224 143,00		224 143,00	224 143,00
22 Bd P. Mendès France 77500 CHELLES	26/07/07	100	135,00	509 021,00		509 021,00	509 021,00
C.C <sup>al</sup> Fontaine St-Martin Avenue du Colonel Fabien 78210 SAINT-CYR L'ECOLE	05/10/82	100	1 073,00	548 816,47		548 816,47	548 816,47
22 avenue du G <sup>al</sup> de Gaulle 78290 CROISSY-SUR-SEINE	27/12/11	100	6 700,00	11 518 725,85		11 518 725,85	11 518 725,85
9015 rue Jean Perrin 78310 MAUREPAS	04/07/89	100	1 500,00	1 128 122,73		1 128 122,73	1 128 122,73
80 avenue Maurice Berteaux 78500 SARTROUVILLE	23/06/86	100	3 486,00	2 210 510,75		2 210 510,75	2 210 510,75

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Commerces (Suite)</b>							
39/41 rue Robert Turgot 79000 NIORT	01/11/00	100	628,00	242 468,72		242 468,72	242 468,72
625 avenue de l'Université 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 341,77	848 714,50		848 714,50	848 714,50
Av. des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 664,72	945 183,91		945 183,91	945 183,91
Av. des Commandos d'Afrique 83160 LA VALETTE-DU-VAR	01/11/00	100	1 549,00	701 265,48		701 265,48	701 265,48
17 avenue du Maréchal Juin 83160 LA VALETTE DU VAR	01/11/00	100	400,00	243 918,43		243 918,43	243 918,43
240 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	1 907,90	990 918,62		990 918,62	990 918,62
477 rue du Bon Vent 84140 MONTFAVET	01/11/00	100	701,00	304 898,03		304 898,03	304 898,03
23 rue du Panier Vert 86280 SAINT-BENOIT	01/11/00	100	900,00	518 326,65		518 326,65	518 326,65
3 Allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/00	100	1 000,00	457 347,05		457 347,05	457 347,05
14 allée Louis Daubenton 87000 LIMOGES	01/11/00	100	900,00	221 051,08		221 051,08	221 051,08
6 avenue de Saint-Georges 89000 AUXERRE	01/11/00	100	2 200,00	686 020,58		686 020,58	686 020,58
16/18 rue des Fourneaux 89000 AUXERRE	13/11/89	100	1 500,00	1 082 388,02		1 082 388,02	1 082 388,02
Val d'Hyères 2 6 rue de la Marnière 91480 QUINCY-SOUS-SENART	14/12/89	100	620,00	403 989,90		403 989,90	403 989,90
5 avenue du Hurepoix 91700 STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/00	100	2 260,00	1 295 816,64		1 295 816,64	1 295 816,64
3 rue des Hironnelles 91700 STE-GENEVIÈVE-DES-BOIS	01/11/00	100	1 051,52	945 183,91		945 183,91	945 183,91
91830 LE COUDRAY MONTCEAUX 2 place de la Mairie	26/07/07	100	81,34	323 067,00		323 067,00	323 067,00
65 rue Martre 92110 CLICHY	01/11/00	100	252,00	390 403,14		390 403,14	390 403,14
8/10 rue Molière 92120 MONTRouGE	26/07/07	100	134,12	521 599,00		521 599,00	521 599,00
Les allées d'Orléans 37/45 rue Barbès 92120 MONTRouGE	26/07/07	100	330,55	1 610 240,00		1 610 240,00	1 610 240,00
3-5 rue Michel Jazy 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	224,86	1 614 020,00		1 614 020,00	1 614 020,00
36 rue Jean-Pierre Timbaud 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	26/07/07	100	80,69	343 057,00		343 057,00	343 057,00
19 rue Madeleine Michélin 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	17/06/96	100	168,40	1 300 000,00		1 300 000,00	1 300 000,00
69 avenue Marceau 92400 COURBEVOIE	26/07/07	100	160,00	845 009,00		845 009,00	845 009,00
Centre Commercial Bobigny 2 90 Bd Maurice Thorez 93000 BOBIGNY	31/08/06	100	6 067,00	12 230 000,00	100,00	12 230 100,00	12 230 200,00
186 avenue Jean Jaurès 93370 MONTFERMEIL	31/08/65	100	6 165,00	4 832 633,84		4 832 633,84	4 832 633,84
16 place Jean XXIII 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	26/07/07	100					169 515,00
5 rue Lacepede 93800 EPINAY-SUR-SEINE	26/07/07	100					88 282,00
Centre Commercial Val Fontenay 12 rue de la Mare à Guillaume 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	05/08/04	75					18 330 870,42
186 Voie des Laitières 94260 FRESNES	01/11/00	100%	11 881,65	3 996 121,50		3 996 121,50	3 996 121,50
Niepce/Vignerons 1 allée Niepce 94300 VINCENNES	23/06/89	100%	145,70	410 000,00		410 000,00	410 000,00
3 avenue Champlain 94330 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	01/11/00	100%	906,00	762 245,09		762 245,09	762 245,09
7 rue des 9 Arpents 95400 VILLIERS-LE-BEL	21/05/86	100%	5 260,27	2 286 735,26		2 286 735,26	2 286 735,26
1 rue Patte d'oie d'Herblay 95480 PIERRELLAYE	01/11/00	100%	1 345,22	960 428,80		960 428,80	960 428,80
<b>TOTAL COMMERCE</b>			<b>189 179,54</b>	<b>201 762 177,15</b>	<b>143 168,01</b>	<b>201 905 345,16</b>	<b>234 847 036,60</b>

## ● Immeubles détenus en direct par la SCPI (Suite)

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Entrepôts</b>							
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100					512 562,31
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100					1 524 373,33
Tharabie Isle d'Abeau 25 rue du Mollaret 38070 ST-QUENTIN-FALLAVIER	01/11/00	100					2 097 896,46
40 Impasse Jean Monet 60200 COMPIEGNE	01/11/00	100	2 440,00	914 694,10		914 694,10	914 694,10
Parc d'activités Paris Est 10 rue Léon Jouhaux 77183 CROISSY-BEAUBOURG	28/09/87	100	5 090,00	2 036 611,57	62 182,56	2 098 794,13	2 160 976,69
8/12 rue des Epinettes 77600 BUSSY SAINT-MARTIN	01/11/00	100	8 220,00	1 767 623,53	17 640,65	1 785 264,18	1 790 851,37
Le Cap Horn 1, avenue du Cap Horn et de l'Océanie 91940 LES ULIS	01/11/00	100					2 058 061,73
4 rue Robinson 92220 BAGNEUX	01/11/00	100		118 085,18		118 085,18	118 085,18
15 avenue Galilée 92350 LE PLESSIS-ROBINSON	18/03/08	40	6 477,20	9 400 000,00		9 400 000,00	9 400 000,00
21/23 rue de Clichy 93400 SAINT-OUEN	26/07/07	100	396,55	1 038 083,29		1 038 083,29	1 081 783,00
<b>TOTAL ENTEPÔTS</b>			<b>22 623,75</b>	<b>15 275 097,67</b>	<b>79 823,21</b>	<b>15 354 920,88</b>	<b>21 659 284,17</b>

### immobilisations en cours

IPSO FACTO 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTRouGE	03/10/14	66	9 436,68	50 328 187,80		50 328 187,80	50 327 748,06
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			<b>9 436,68</b>	<b>50 328 187,80</b>		<b>50 328 187,80</b>	<b>50 327 748,06</b>

**TOTAL GÉNÉRAL**      **636 346,25**      **1 296 728 947,71**      **63 521 980,28**      **1 360 250 927,99**      **1 401 582 203,37**

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R-214-150 du Code monétaire et financier.

## ● Immeubles détenus au travers de titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux</b>							
Hafeninsel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	17/02/15	100	6 000,55	21 041 364,98		21 041 364,98	21 040 306,98
2 Towers Leipziger Straße 51 D - 13187 BERLIN	12/05/16	100	19 290,42	74 867 225,36		74 867 225,36	
AM Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	25/03/16	100	3 727,50	22 637 065,78		22 637 065,78	
Elisabethstraße 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/15	100	8 695,00	36 774 156,46		36 774 156,46	36 760 222,95
Bockenheimer Landstraße 72 D - 60323 FRANKFURT	01/05/16	100	2 664,65	18 033 053,09		18 033 053,09	
Porticon Presselstraße 17 D - 70191 STUTTGART	02/12/16	100	11 183,00	27 132 267,88	206 696,38	27 338 964,26	
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 D - 80687 MUNICH	31/07/15	100	13 918,22	43 603 248,18		43 603 248,18	43 571 218,18
<b>TOTAL SCI LF OFFENBACH</b>			<b>65 479,34</b>	<b>244 088 381,73</b>	<b>206 696,38</b>	<b>244 295 078,11</b>	<b>101 371 748,11</b>

	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2016 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2015 (euros)
<b>Bureaux (Suite)</b>							
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/16	100	20 590,40	189 812 715,15		189 812 715,15	
<b>TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL</b>			<b>20 590,40</b>	<b>189 812 715,15</b>		<b>189 812 715,15</b>	
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/15	100	10 359,00	71 417 191,16		71 417 191,16	71 417 191,16
<b>TOTAL SCI LF PRISME</b>			<b>10 359,00</b>	<b>71 417 191,16</b>		<b>71 417 191,16</b>	<b>71 417 191,16</b>
LE JAZZ Lot A - Ilot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/14	100	7 529,00	70 741 684,96	133 320,00	70 875 004,96	70 741 684,96
<b>TOTAL SCI LF JAZZ</b>			<b>7 529,00</b>	<b>70 741 684,96</b>	<b>133 320,00</b>	<b>70 875 004,96</b>	<b>70 741 684,96</b>
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/14	100	10 021,00	86 451 629,08		86 451 629,08	86 451 629,08
<b>TOTAL SCI LF PANSIDE</b>			<b>10 021,00</b>	<b>86 451 629,08</b>		<b>86 451 629,08</b>	<b>86 451 629,08</b>
<b>Commerces</b>							
Buffalo Lyon Beynost C. C <sup>iel</sup> Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/15	100	515,70	3 120 097,60		3 120 097,60	3 119 047,60
Buffalo Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/15	100	630,00	1 981 914,67		1 981 914,67	1 980 864,67
Buffalo Morlaix Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/15	100	574,20	2 162 101,94		2 162 101,94	2 161 051,94
Buffalo Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/15	100	483,30	2 313 259,05		2 313 259,05	2 312 209,05
Buffalo Nantes Orvault 180 route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/15	100	483,30	2 086 022,91		2 086 022,91	2 084 972,91
Buffalo Cherbourg La Glacerie Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/15	100	705,00	2 088 024,97		2 088 024,97	2 086 974,97
Buffalo Reims Neuville Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/15	100	542,70	1 890 820,12		1 890 820,12	1 889 895,12
Buffalo Metz Borny 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/15	100	470,70	2 037 972,94		2 037 972,94	2 036 922,94
Buffalo Lille Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/15	100	634,50	2 708 670,00		2 708 670,00	2 707 620,00
Buffalo Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/15	100	494,10	2 508 461,93		2 508 461,93	2 507 411,93
Buffalo Brétigny-sur-Orge Z.A.C Maison Neuve 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/15	100	634,50	2 712 674,16		2 712 674,16	2 711 624,16
Buffalo Cormeilles-en Parisis Rue Alphonse Beau Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/15	100	574,20	2 117 055,12		2 117 055,12	2 116 005,12
Buffalo L'Isle Adam 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/15	100	643,50	2 210 151,89		2 210 151,89	2 209 101,89
<b>TOTAL SCI LF MULTI BBQ</b>			<b>7 385,70</b>	<b>29 937 227,30</b>		<b>29 937 227,30</b>	<b>29 923 702,30</b>
<b>Hôtel</b>							
Center Parcs D - 88299 ALLGÄU	26/10/16	100%	25 000,00	71 458 851,00		71 458 851,00	
<b>TOTAL SCI ALLGÄU</b>			<b>25 000,00</b>	<b>71 458 851,00</b>		<b>71 458 851,00</b>	
<b>TOTAL SCI</b>			<b>146 364,44</b>	<b>763 907 680,38</b>	<b>340 016,38</b>	<b>764 247 696,76</b>	<b>359 905 955,61</b>

Exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Sélectinvest 1, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## ● **Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

## ● **Justification de nos appréciations**

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## ● **Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Aux associés,

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

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

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

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

## ● Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

## ● Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

### Convention conclue avec la société de gestion

Convention de prestations de services signée avec La Française Real Estate Managers en date du 31 juillet 2014 par laquelle La Française Real Estate Managers assure pour le compte de votre SCPI des prestations techniques spécifiques corrélatives à des modifications législatives, des prestations de commercialisation de locaux vacants, des prestations de rédactions d'actes.

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

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

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2016 :

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.	56 450,94
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"> <li>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;</li> <li>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;</li> <li>• Forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;</li> <li>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation.</li> </ul>	358 720,54
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour études préalables, les travaux préparatoires et ses diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ;</li> <li>• Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ;</li> <li>• Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.</li> </ul>	1 165,00

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

**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 2016 s'élève à 8 364 144,39 euros 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 1 182 012,17 euros HT au titre de l'exercice 2016 .

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 875 370,17 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 1 285 000,00 euros HT.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 s'élève à 163 108,99 euros HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2017.

**Jean-Pierre VERCAMER**

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés.



# LA FRANÇAISE

**La Française Real Estate Managers**

128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03  
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française - [www.la-francaise.com](http://www.la-francaise.com)