CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2018

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	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	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	31
10	Comptes au 31 décembre 2017	32
11	Annexe	35
12	Composition du patrimoine	41
13	Rapports du commissaire aux comptes	52

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2,0% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1 % mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste dans les mois à venir, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

UNE DYNAMIQUE PORTEUSE RALENTIE PAR UN MANQUE D'OFFRES ADAPTÉES AUX EXIGENCES DES INVESTISSEURS

Malgré un record au quatrième trimestre, le volume investi en immobilier non résidentiel en France est en retrait de 3% et atteint 27,4 milliards d'euros en 2017, contre 28,4 en 2016. Cette baisse s'explique par l'absence de mises en vente de portefeuilles d'actifs de diversification. Les investissements en immobilier d'entreprises sont, pour leur part, en hausse de 7% avec 26,4 milliards d'euros contre 24,8 en 2016. La domination des investisseurs français reste importante, portée notamment par un niveau record de collecte des SCPI et des OPCI grand public.

Le marché de l'investissement en France reste très centré sur la région francilienne bien que les niveaux de valorisation et la faiblesse de l'offre aient poussé certains investisseurs à se positionner sur les principales métropoles régionales. La stabilité, la lisibilité et la profondeur du marché du bureau en France en font le segment le plus recherché par les investisseurs. Il concentre 67% du volume d'investissement et affiche un volume en hausse de 5% à 18,2 milliards d'euros. Signe de la confiance des investisseurs sur la bonne orientation du marché locatif, les VEFA ont été nombreuses avec plus de 4 milliards d'euros engagés.

En 2017, la logistique atteint un record absolu et affiche un volume d'investissement supérieur à celui du commerce. Ce dernier affiche une baisse de près de 26% avec 3,5 milliards investis, en raison de la rareté de l'offre de grande taille, et, plus généralement, en raison d'une inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs.

La compétition, toujours vive pour les meilleurs actifs, a maintenu les taux « prime »* à leur niveau plancher, sur les marchés bureaux et commerces. Sur les actifs bureaux, ils se sont stabilisés à 3,10% dans Paris QCA**, et ont poursuivi leur compression en régions, passant ponctuellement sous le seuil des 4,0% à Lyon. Sur le segment des commerces, les taux de rendement s'établissaient, fin 2017, à 2,85% pour les pieds d'immeubles et 4,25 % pour les retail parks.

Les volumes investis en établissements de santé sont en baisse de 75 % par rapport à une année 2016 exceptionnelle, où deux ventes de portefeuilles de grande taille, dont un supérieur au milliard d'euros, avaient été enregistrées. Quant à l'hôtellerie, si on note un volume d'activité très important, il a concerné pour l'essentiel des portefeuilles paneuropéens dont la part française était très réduite. Le volume d'investissement français affiche un retrait de 71 % à 526 millions d'euros (hors ventes réalisées à des exploitants).

En 2018, la France devrait bénéficier de l'attrait des investisseurs pour les marchés immobiliers matures alliant stabilité politique et profondeur de marché. Par ailleurs, elle devrait également bénéficier, pour les actifs bureaux, de son positionnement tardif dans le cycle immobilier. Alors que de nombreux pays européens sont en phase de haut de cycle, l'amorce de reprise des loyers dans l'Hexagone, dans un contexte de taux bas, offre un avantage comparatif. Le marché des commerces devrait rester caractérisé par une concentration de l'intérêt des investisseurs sur les meilleurs emplacements.

* « *Prime* » : taux de rendement le plus bas obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment de taille standard par rapport à la demande dans le secteur de marché, d'excellente qualité et offrant les meilleures prestations, dans la meilleure localisation pour un marché donné.

** QCA : Quartier Central des Affaires.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE DE FRANCE

LE RETOUR DE LA CONFIANCE DES UTILISATEURS

Dans le sillage de ses bonnes performances économiques, l'Ile-de-France enregistre son meilleur niveau de demande placée depuis 2007, avec 2,63 millions de m² commercialisés. Signe du retour de la confiance des chefs d'entreprise, la demande a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces de plus de 5 000 m² et notamment sur celui des pré-commercialisations. Les petites et moyennes surfaces affichent une baisse, liée aux premiers effets du développement du coworking, mais aussi à la pénurie d'offres dans les secteurs les plus recherchés. Paris et sa proche périphérie continue à avoir la préférence des utilisateurs, toujours en quête de centralité.

La hausse de la demande couplée à un niveau de livraison d'immeubles neufs qui reste limité, a eu pour corollaire une contraction de l'offre immédiate. Fin 2017, la baisse du taux de vacance s'est intensifiée et s'établit en moyenne, à l'échelle francilienne, à 5,9%. Les écarts se creusent entre Paris Intra-Muros, où le taux de vacance est passé sous la barre des 3 %, et les autres marchés.



Dans les secteurs où la pénurie d'offre est avérée, notamment dans Paris Intra-Muros, les loyers se redressent. Ils atteignent dans le Quartier Central d'Affaires, en moyenne, 686 euros/m² (+6%) pour le neuf et 553 euros/m² pour le seconde main (+4%). Cette tendance s'accompagne d'une baisse des mesures d'accompagnement qui passent de 17,8% en 2016 à 16,3% en 2017. Ailleurs, les loyers sont plutôt stables.

La très bonne dynamique du marché locatif observée au quatrième trimestre 2017 devrait se poursuivre en 2018 et pousser la demande placée vers un nouveau record. 2018 devrait voir une hausse des livraisons et libérations, sans toutefois présenter un risque de hausse de la vacance, tant les pré-commercialisations sont importantes. L'offre immédiate devrait continuer à se résorber. Après une longue période de stagnation, la dynamique haussière des loyers, encore cantonnée aux secteurs centraux, devrait s'étendre aux secteurs adjacents.

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

DEMANDE PLACÉE RECORD – LOYERS DU NEUF EN HAUSSE

Le marché immobilier en régions a battu un record de volume commercialisé. Avec 1,5 millions de m², la demande placée en régions, en hausse de 7% sur un an, poursuit sa trajectoire ascendante initiée en 2013. La demande bénéficie de l'embellie de l'économie et de l'appétence des grands utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées, qui permettent de rationaliser les coûts immobiliers. Malgré des volumes en retrait, les deux principaux marchés que sont Lyon et Lille affichent des niveaux de demande élevés, supérieurs à leur moyenne décennale. Pour la troisième année consécutive Bordeaux affiche une demande placée supérieure à 150 000 m², rejoignant Toulouse sur la troisième marche du podium à 165 000 m².

L'offre recule de 11% à 1,7 millions de m². Celle répondant aux besoins des utilisateurs reste limitée et pourrait venir, à court terme, sur certains marchés, limiter la dynamique locative. En 2017, les promoteurs ont continué à fait preuve de confiance, en alimentant l'offre future, notamment au travers de lancements en blanc. Le contexte de tensions sur l'offre neuve a porté la hausse des loyers moyens des immeubles neufs. L'offre de seconde main, peine à s'écouler, exerçant des pressions baissières sur les loyers de seconde main.

2018 devrait s'inscrire dans la lignée des bons résultats de 2017, portée par la robustesse de la croissance française et une offre globalement maîtrisée.

MARCHÉ DU COMMERCE

LA POLARISATION DES MARCHÉS ENTRAÎNE DES RÉSULTATS EN DEMI-TEINTE

Entamé depuis plusieurs années, le mouvement de transformation des marchés des commerces est loin d'être achevé. L'amélioration du contexte économique et la hausse de la fréquentation touristique en 2017 ont été insuffisantes pour générer une amélioration générale de l'activité du commerce de détail. Les résultats demeurent contrastés d'un secteur à l'autre.

Les indices de performance dans la restauration, la culture & les loisirs et les services progressent tandis que celui de l'équipement de la personne poursuit sa trajectoire baissière.

Les enseignes continuent à adapter leur réseau face au développement du e-commerce, en privilégiant l'omnicanalité. La demande reste concentrée sur les emplacements prime et les formats permettant d'améliorer l'expérience d'achat, dans les villes les plus dynamiques. Les pieds d'immeubles sur les emplacements n°1 et 1bis, les centres commerciaux dominants, les retail parks nouvelle génération et zones commerciales périphériques de premier ordre, ont tous maintenu leur valeur locative à un niveau historiquement élevé.

En revanche, les arbitrages des enseignes pèsent sur les emplacements secondaires et les centres villes de la plupart des villes moyennes. Les fermetures de boutiques s'y multiplient et le niveau de vacance commerciale y augmente, exerçant des pressions à la baisse sur les valeurs locatives. La prudence des investisseurs sur ces actifs secondaires pourrait également entraîner un ajustement de leur taux de rendement.

En 2018, les prévisions de progression de la consommation des ménages liées à la fois à la progression des revenus d'activités et aux mesures de baisse des prélèvements obligatoires devraient soutenir le marché des commerces. Toutefois l'hypersélectivité restera de mise chez les investisseurs.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2016	2017	2018
Volume d'investissement France			
Bureau	17,3 Mds €	17,8 Mds €	=
Commerce	4,8 Mds €	3,5 Mds €	↗
Taux de rendement prime			
Bureau Paris	3,10 % - 3,80 %	3,10 % - 3,80 %	=
Bureau régions	4,8 % - 7,25 %	4,0 % - 7,00 %	↘
Commerce	2,85 %	2,85 %	=

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE- DE- FRANCE

	2016	2017	2018
Demande placée	2,4 M m²	2,6 M m²	↗
Taux de vacance	6,2 %	5,9 %	=
Loyer moyen neuf Paris QCA	649 €/m²	686 €/m²	↗

MARCHÉ DES BUREAUX EN RÉGIONS

	2016	2017	2018
Demande placée	1,46 M m²	1,50 M m²	=
Offre immédiate	1,94 M m²	1,74 M m²	=
Loyer moyen neuf Lyon	280 €/m²	300 €/m²	↗

Sources : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

ZONE EURO

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

UNE DYNAMIQUE EUROPÉENNE PORTEUSE

Le raffermissement de la reprise en zone euro en 2017 a dépassé les attentes. À 2,5%, la croissance a atteint sa plus forte progression depuis 10 ans, enregistrant pour la deuxième année consécutive un taux supérieur aux États-Unis et au Royaume-Uni. Trois facteurs expliquent cette bonne surprise : la consommation des ménages a été plus soutenue qu'anticipée au prix d'une baisse du taux d'épargne, l'investissement a été très vigoureux dans un contexte d'utilisation élevée des capacités de production et les exportations nettes ont soutenu la croissance malgré la remontée de l'euro.

Le taux de chômage en zone euro a atteint 8,7% fin 2017. Si beaucoup d'indicateurs relatifs à l'emploi sont au vert, les séquelles de la crise de 2007 restent bien présentes dans plusieurs pays. Le taux de chômage dans la zone euro est toujours supérieur à son niveau d'avant crise (7,3% fin 2007).

Dans la zone euro, l'inflation a atteint 1,5% en 2017. L'inflation sous-jacente devrait rester modérée, le sous-emploi sur le marché du travail ne se dissipant que lentement et les pressions salariales demeurant limitées. L'inflation globale, qui devrait continuer à être fortement influencée par les prix de l'énergie, devrait augmenter légèrement.

En 2018, la croissance économique devrait profiter d'une bonne dynamique conjoncturelle en Europe, portée par le maintien d'une posture très accommodante de la BCE, la faiblesse des tensions inflationnistes, et un redressement plus marqué de l'activité économique mondiale et des échanges commerciaux internationaux.

La croissance très soutenue de l'économie allemande devrait se prolonger en 2018. Toutefois, des signes de tensions sur le marché du travail et dans l'utilisation du capital productif se multiplient.

MARCHÉS IMMOBILIERS

DES DÉCALAGES DANS LE CYCLE PERMETTENT UNE BONNE DIVERSIFICATION

L'expansion du cycle économique a poussé les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise en Europe, hors Royaume-Uni, à 213 milliards d'euros, en 2017, un niveau record, 22% au-dessus de son précédent pic de 2007. Avec 57 milliards d'euros, l'Allemagne confirme sa place de premier marché d'Europe continentale avec un niveau équivalent à celui de 2007. La France arrive seconde, suivie par les Pays-Bas avec près de 15 milliards d'euros investis.

Près de 89 milliards d'euros ont été investis en bureaux en 2017 en Europe, hors Royaume-Uni. Avec 11,7 millions de m², la demande placée en Europe, hors Royaume-Uni, a atteint son précédent record de 2007. Berlin, Hambourg et Dublin présentent une demande placée annuelle nettement supérieure à celle de 2007. Plus largement, le dynamisme du marché locatif et des volumes transactés attestent d'une réelle profondeur de marché, non seulement dans les grandes métropoles, mais également dans les principales villes régionales.

Les valeurs locatives des actifs bureaux reflètent les dynamiques de la vacance et de la croissance économique. Au niveau local, les marchés connaissent une évolution différente due à leur décalage dans le cycle immobilier. En 2017, dans les secteurs où la pénurie d'offres était avérée, notamment les quartiers centraux d'affaires des villes allemandes et françaises, les loyers étaient orientés à la hausse. Dans les marchés les plus avancés dans le cycle, l'offre en chantier commence à progresser, notamment à Dublin.

En 2018, l'accélération de l'expansion économique devrait bénéficier aux marchés immobiliers les moins avancés dans le cycle, ainsi qu'à ceux qui s'appuient sur de solides fondamentaux. L'orientation favorable de l'environnement macroéconomique devrait pousser les investisseurs à prendre des risques dans les secteurs traditionnels afin de créer ou repositionner les actifs existants à destination des utilisateurs les plus avant-gardistes.



2

FICHE D'IDENTITÉ CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

TYPE DE SCPI
SCPI de rendement à capital variable

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE D'IMMATRICULATION
15 juin 1973

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
419 867 213 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
14 juin 2072

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2017
632 734 560 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 044 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-32 du 1er septembre 2017



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 SÉVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LÉPINE
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

Maurice TOME, Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Jean-Baptiste BILLY
Olivier BLICQ
Maëlle BRIENS
François DESPORTES
Bernard DESTOMBES
Antoine DE MIRIBEL
Jacques-Philippe MORILLON
François RINCHEVAL
Franco TELLARINI
ACMN Vie
Anthire SCI
Assurances du Crédit Mutuel Vie

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Société CB Richard Ellis Valuation
145/151, rue de Courcelles
75017 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 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 l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2017
4,0 %

Prix de souscription
285 €

Collecte brute 2017
16,9 M€

Investissements AEM* *
18,9 M€

Cessions
42,5 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	166
Nombre d'immeubles détenus via SCI	43
Surface en exploitation	400 843 m²
Taux d'occupation financier annuel	84,1 %

En 2017, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrage de 22 actifs pour 45 millions d'euros qui a permis de résorber 9 600 m² de locaux vacants, soit 28 % des surfaces cédées.

Le produit de ces cessions a été investi dans les 4 acquisitions réalisées sur l'année 2017 pour un montant total de 19 millions d'euros dont trois à Paris 10e (75), Créteil (94) et Ivry-sur-Seine (94) ont permis de reconstituer la pleine propriété des immeubles. Votre SCPI a également participé à l'acquisition d'un portefeuille de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur le territoire français.

2017 a été marquée par une activité locative soutenue et d'importantes prises à bail, dont :

- plus de 3 000 m² rue de Villiers à Levallois-Perret (QP 50 %) ;
- la totalité du 6e étage de la tour Héron Building à Paris 14e (1 046 m² - QP 100 %) ;
- 2/3 des surfaces (3 431 m²) de l'immeuble de Barajas en Espagne (QP 100 %) ;
- plus de 2 200 m² dans le Stéphenson à Montigny-le-Bretonneux (QP 53 %) ;
- 1 140 m² dans le Tropical à Villepinte (QP 100 %).

La livraison de l'immeuble Ipso Facto à Montrouge (92) est intervenue fin avril 2017. Cette belle réalisation de l'Atelier Brenac & Gonzalez, représentant une surface de 14 246 m² de bureaux (QP 66 %), a d'emblée suscité l'intérêt de plusieurs entreprises et a finalement été loué dans sa totalité à La Croix Rouge française avec une prise d'effet fixée au 1er juillet 2018.

Les travaux de rénovation du Crisco (ex Cristallerie – QP de 25 %) à Sèvres se sont poursuivis toute l'année et se sont achevés début avril 2018. Les équipes commerciales ont d'ores et déjà signé un premier bail de 2 200 m² qui a pris effet en février 2018. D'autres sont en cours de négociation.

Les bons résultats de l'activité locative de l'année ont été atténués par le départ de Total de City Défense et du Logement Français d'Axe Défense, situés tous les deux à Courbevoie (92) ainsi que la livraison des surfaces temporairement vacantes de l'Ipso Facto à Montrouge intervenue pendant la période.

Grâce aux arbitrages de locaux vacants, le stock vacant diminue finalement de près de 1 700 m².

Le taux d'occupation physique est resté stable à 85,2 % au 31/12/2017 (vs 85,6 % au 31/12/2016) et le taux d'occupation financier moyen s'affiche en léger recul à 84,1 % (vs 84,9 % en 2016).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,33 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution permet une légère appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,28 % par rapport à 2016 qui ressort à 243,66 euros.

Au-delà des valeurs d'expertise en hausse, la bonne tenue de l'exploitation locative a permis de servir la distribution prévue en 2017 tout en dotant positivement les réserves de la SCPI. Pour l'exercice 2018, l'acompte trimestriel de 2,85 euros par part devrait être maintenu.

La SCPI fait toujours face à un certain nombre de parts en attente de retrait du fait d'un volume de collecte toujours trop limité. La société de gestion a donc maintenu le fonds de remboursement à un niveau permettant de satisfaire les associés souhaitant se retirer. Cette initiative a permis l'annulation de 17 783 parts en 2017.

En 2018, Crédit Mutuel Pierre 1 accentuera sa politique de renouvellement du patrimoine avec un plan d'arbitrage portant sur une trentaine d'actifs avec un taux de vacance moyen d'au moins 34 %, pour un montant global de plus de 50 millions d'euros et visant à améliorer le taux d'occupation financier d'au moins 2 %. Elle en consacrera une large partie dans un programme d'investissements en veillant à maintenir un taux d'endettement et d'engagement autour de 15%.

Un des principaux enjeux de l'année concerne la restructuration et l'extension de l'immeuble City Défense à Courbevoie (QP 35 %), dans le quartier d'affaires de La Défense. L'agrément a d'ores et déjà été obtenu auprès de la Préfecture d'Île-de-France pour l'extension et un permis de construire a été déposé en janvier 2018. Cet actif développera 12 400 m² de bureaux et d'espaces de services en rez-de-chaussée ; il vise le plus haut niveau des certifications HQE, Breeam et Well et le label WiredScore. Sa livraison est prévue pour le 1er trimestre 2021.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital effectif	632 734 560,00 €
Nombre de parts	4 135 520
Capitalisation	1 178 623 200,00 €
Nombre d'associés	22 237
Valeur de réalisation	243,66 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Distribution de l'exercice 2017*	11,40 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2017 (DVM)**	4,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2017***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	2,88 %
10 ans	3,48 %
15 ans	6,49 %

* Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

** Le taux de distribution sur valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(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 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 (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	90 281 618,54	95 448 386,44
dont loyers	59 422 890,49	61 067 801,90
Total des charges	44 828 617,32	48 035 422,47
Résultat	45 453 001,22	47 412 963,97
Distribution	47 272 201,40	50 571 273,68
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	632 734 560,00	635 455 359,00
Total des capitaux propres	930 052 169,56	934 549 755,22
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 047 502 287,23	1 067 384 422,93

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	45 453 001,22	10,96*
Distribution	47 272 201,40	11,40*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 179 835 318,05	285,29
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 122 935 692,98	271,53
Valeur comptable	930 052 169,56	224,89
Valeur de réalisation	1 007 658 631,22	243,66
Valeur de reconstitution	1 185 630 177,87	286,69

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

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	1 047 502 287,23
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(117 450 117,67)
Valeur comptable	**930 052 169,56**
Valeur comptable ramenée à une part	**224,89**

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	1 122 935 692,98
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(115 277 061,76)
Valeur de réalisation	**1 007 658 631,22**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**243,66**

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	1 007 658 631,22
Frais d'acquisition des immeubles	82 423 479,86
Commission de souscription	95 548 066,78
Valeur de reconstitution*	**1 185 630 177,87**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**286,69**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

Au cours de l'année 2017, les souscriptions enregistrées ont atteint près de 17 millions d'euros, affectées en totalité à la contrepartie du retrait de 59 465 parts. Ce montant est demeuré insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le montant mensuel moyen est resté stable.

En mai 2017, une nouvelle dotation de 4 millions d'euros au fonds de remboursement aura permis d'assurer le remboursement 17 783 parts au prix de 219 euros en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier. En ce début 2018, le fonds de remboursement dispose de 3,7 millions d'euros incluant une nouvelle dotation de 2,5 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, le nombre de parts en attente de retrait représente 2,46% du total des parts de la SCPI.

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	59 465	1,44 %
Parts annulées ou remboursées	17 783	0,43 %
Parts cédées de gré à gré	63 504	1,54 %
Parts transférées par succession et/ou donation	37 307	0,90 %
Parts en attente de retrait au 31/12	101 755	2,46 %

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2017

En 2017, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé 4 investissements pour un montant immobilier de 18,9 millions d'euros HT AEM*.

- 13,1 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 5,8 millions d'euros pour une acquisition via une SCI financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et un recours de la SCI à l'emprunt.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

94200 IVRY-SUR-SEINE
Le Panoramique - 5, avenue de Verdun

Situé le long du boulevard périphérique, à hauteur de la Porte de Choisy, cette acquisition de 169 m² de bureaux et 521 m² d'activités vacants permet de reconstituer la pleine propriété de l'immeuble. Acquis pour 1,9 M€ AEM*, le revenu annuel potentiel est de 130 k€ HT HC**.

Surface : 690 m²
Investissement de la SCPI : 1 872 251 €
QP SCPI : 100%
Signature : 22/05/2017

BUREAU



94000 CRÉTEIL
Exa et Nano - 12, rue Eugène Dupuis

Les deux bâtiments, situés au sein du parc d'Activités « Europarc », bénéficient d'un accès direct à l'autoroute A86 depuis la voie rapide. L'acquisition porte sur les 2/3 de l'indivision soit 2 912 m² afin de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier, à usage mixte de bureaux (52 %) et d'activités (48 %), développe une surface utile de 4 366 m² en R+1 avec 102 emplacements de parking extérieurs, entièrement louée auprès de 7 locataires. Le loyer annuel s'élève à 420 k€ HT HC**. Acquis pour 5,8 M€ AEM*.

Surface : 2 912 m²
Investissement de la SCPI : 5 759 510 €
QP SCPI : 100%
Signature : 20/12/2017

BUREAU



75010 PARIS
46, rue de l'Echiquier et 47, rue d'Enghien

Cet immeuble de bureaux est situé dans le 10e arrondissement, à proximité du boulevard Bonne Nouvelle. L'acquisition porte sur les 25% de l'indivision soit 600 m² permettant de reconstituer la pleine propriété. L'ensemble immobilier composé de 3 bâtiments imbriqués, développe une surface utile de 2 398 m² actuellement vacante. Le loyer potentiel annuel s'élève à 266 k€. Acquis pour 5,5 M€ AEM*.

Surface : 600 m²
Investissement de la SCPI : 5 452 679 €
QP SCPI : 100%
Signature : 13/11/2017

BUREAU



INVESTISSEMENT VIA UNE SCI EN FRANCE

PORTEFEUILLE BUFFALO GRILL - FRANCE

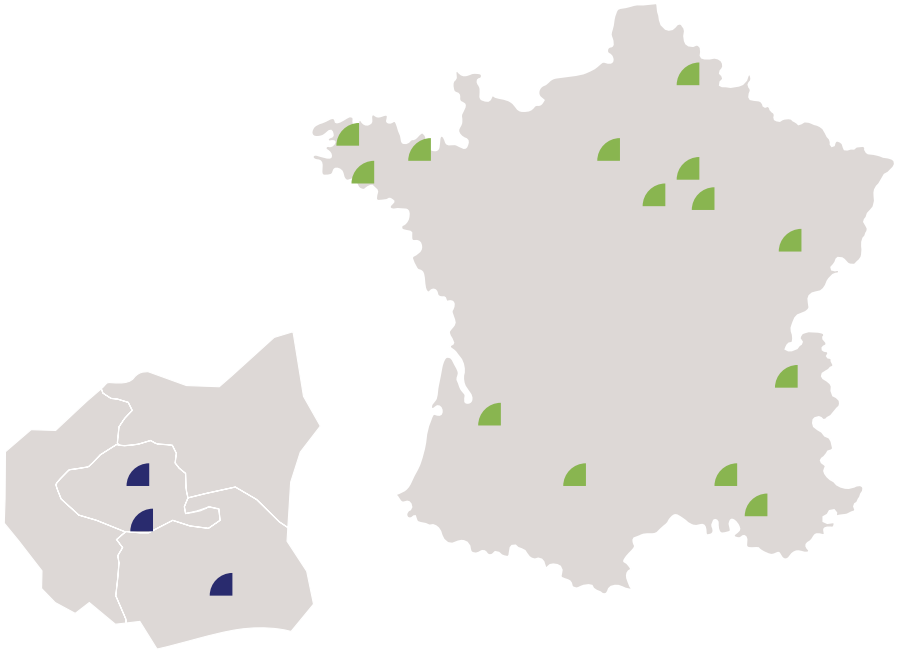
Après un premier investissement de 13 actifs en 2015, la SCI LF Multi BBQ a acquis en 2017 un nouveau portefeuille composé de 15 restaurants Buffalo Grill répartis sur l'ensemble du territoire français, dans des zones commerciales reconnues ou le long d'axes routiers majeurs. La surface de vente totale est de 8 147 m². Tous les restaurants bénéficient de baux de 12 ans fermes à effet du 1er janvier 2013. Cet ensemble a été acquis pour 38,5 M€ AEM*, il a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 30% et son revenu annuel est de 2,4 M€ HT HC**.

Surface : 8 147 m²
Apport en capital de votre SCPI : 4 175 509 €
SCI : LF Multi BBQ
% de détention de la SCPI* : 15,02%**
Signature : 30/05/2017

COMMERCE



* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** HC : Hors Charge.
*** % de détention du capital de chaque SCI à l'issue des différentes augmentations de capital en 2017.





LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/03/17	47 allée du Clos des Charmes ZI des Portes de la Forêt 77090 COLLEGIEN	ACT	100 %	474	474	29/06/88	317 117	316 565	310 000
07/04/17	24 rue Bailey Parc de la Folie Couvrechef 14000 CAEN	BUR	100 %	463	343	06/06/90	368 544	351 546	335 000
21/04/17	Parc du Golf - Bât. 8 Rue Guilibert Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100 %	1 037	1 037	20/06/94	1 230 159	1 153 824	1 037 000
26/04/17	Technoparc des Prés 2 7/9 Allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100 %	1 010	1 010	12/07/04	1 254 361	1 224 313	1 065 000
18/05/17	Euclide 43 rue Frédéric Joliot-Curie 13013 MARSEILLE	BUR	100 %	4 752	-	28/10/93	6 651 910	6 433 476	6 820 585
29/06/17	Technoparc des Bocquets 15 Allée Robert Lemasson 76230 BOIS-GUILLAUME	BUR	100 %	766	339	22/12/88	696 096	519 355	520 000
29/06/17	Technosite des Bruyères 8 rue Jean Rostand 76140 LE PETIT QUEVILLY	BUR	100 %	3 305	185	30/10/92	2 808 784	2 824 234	2 900 000
29/06/17	Zone Art du Buissonet 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	ACT	100 %	1 180	-	18/06/90	359 749	497 246	500 000
29/06/17	Bâtiment A 51 rue du Mail et 27 rue Malouet 76100 ROUEN	BUR	100 %	2 253	-	05/03/91	1 811 163	1 502 963	1 500 000
29/06/17	Parc de la Vatine 9 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	BUR	100 %	1 097	-	30/09/93	1 282 642	1 241 664	1 250 000
29/06/17	22 Place Gadeau de Kerville 76000 ROUEN	ENT	100 %	549	-	31/12/84	442 102	536 524	540 000
24/07/17	Minéralis 16 à 20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	BUR	6 %	936	-	18/10/11	5 700 000	5 350 800	6 437 269
28/07/17	Villa 10 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100 %	265	265	06/11/97	274 408	397 655	570 000
26/10/17	3 rue de Rome 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	BUR	100 %	3 841	479	29/03/89	4 827 766	4 600 233	4 800 000
30/10/17	4 Place Jean Monnet 45000 ORLEANS	BUR	100 %	889	775	06/11/97	832 980	450 000	465 700
30/10/17	63 rue Bannier 45000 ORLEANS	BUR	100 %	645	-	06/11/97	514 285	700 000	724 500
15/12/17	Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	BUR	100 %	3 332	3 332	10/11/89	3 345 699	2 481 284	2 800 000
20/12/17	Le Grand Central 16 avenue Thiers 06000 NICE	BUR	100 %	1 668	-	03/04/90	1 776 392	2 410 474	2 898 000

PATRIMOINE IMMOBILIER

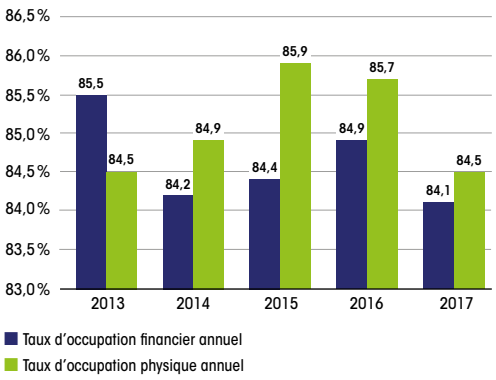
LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2017 (SUITE)

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2016 (euros)	Prix de cession brut (euros)
21/12/17	181 cours du Médoc Rond point Fukuoka 33000 BORDEAUX	BUR	100 %	2 155	-	27/03/02	2 831 509	4 028 985	4 001 822
21/12/17	8 rue Vital Mareille 33000 BORDEAUX	BUR	100 %	1 760	-	04/04/03	3 228 719	3 324 116	3 351 488
27/12/17	Parc Euromédecine - Bat. H 95 rue Pierre Flourens 34000 MONTPELLIER	BUR	100 %	439	439	15/10/90	472 031	472 031	400 000
29/12/17	1/19 Impasse Alexis Trinquet 91000 EVRY	BUR	100 %	1 876	946	06/01/88	1 446 366	1 664 599	1 800 000
TOTAL				**34 692**	**9 624**		**42 472 782**	**42 481 888**	**45 026 364**

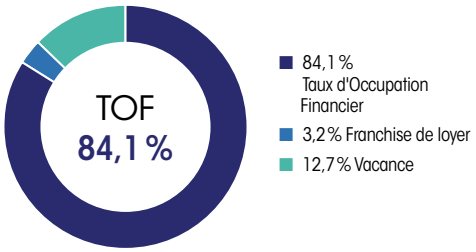
GESTION DU PATRIMOINE

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 MOYEN 2017



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

Mouvements locatifs de l'exercice

En 2017, 93 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 47 093 m² environ. La prise d'effet est intervenue en 2017 pour 75 d'entre eux, rétroactivement à 2017 pour 6 dossiers et au-delà de 2017 pour les 11 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Renégociation Extension	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	2 275	455 *20 %*	01/2017 08/2017 12/2017	AM TRUST : bail 6/9 ans. MEDIQ France : extension 7/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 656 m². BCA EXPERTISE : nouveau bail 8/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 397 m².
Extension	45 rue de Paradis 75010 PARIS	BUR	3 497	299	299 *100 %*	04/2017	SEWAN COMMUNICATIONS : avenant extension 3/5/8 ans portant sa surface louée à 1 396 m².
Extension	Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	BUR	10 420	226	226 *100 %*	05/2017	SNCF : avenant extension 1/6/9 ans portant sa surface louée à 1 797 m².
Extension Renégociation	Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUR	16 812	5 908	1 920 *32,5 %*	05/2017 11/2017	ENEDIS : avenant extension de 27 m² 3/6/9 ans portant sa surface de location sur la SCPI à 729 m². BNP : avenant 3/6/9 ans portant sur 1 893 m².

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2017 (Suite)

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concernée (m²)	Surface concernée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Location	Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	1 460	438 *30 %*	05/2017 07/2017 09/2017 11/2017	VITAE AUDIT CONSEIL : bail 3/6/9 ans. VORWERK France : bail 3/6/9 ans. IMMALDI : bail 3/6/9 ans. DQE SOFTWARE : bail 6/9/10 ans.
Location	90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 044	3 044	1 522 *50 %*	11/2017	BJ INVEST : bail commercial 6/9 ans.
Location	Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS»	BUR	1 157	1 046	1 046 *100 %*	12/2017	SANTECLAIR : 2 baux 6/9 ans.
Location	Le Tropical 18 Place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	1 140	1 140 *100 %*	04/2017	REGUS : bail commercial 10 ans.
Location	Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	657	328 *50 %*	10/2017	UDA : bail civil 6/9 ans.
Location	Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	691	691	691 *100 %*	09/2017	FABBRI GROUP : bail commercial 6/9/10 ans.
Location	Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	2 217	1 175 *53 %*	07/2017 10/2017	ERCG : bail commercial 7/9/12 ans. REGUS : bail commercial 10 ans.
Location	Parc Technologique Barajas 28001 MADRID	BUR	5 318	3 431	3 431 *100 %*	12/2017	VIAJES EL CORTE INGLES : bail commercial 6/18 ans.
Location	Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	1 548	787	787 *100 %*	09/2017	NSA Nouvelle Société d'Ascenseur : bail commercial 3/6/9 ans.
Location	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	1 815	589 *32,5 %*	02/2017 11/2017	MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE BV : bail commercial 3/6/9 ans. CEGELEC : bail 3/6/9 ans.
Location	3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	COM	1 130	1 013	1 013 *100 %*	06/2017	MEUBLES SIMONIN : bail commercial 3/6/9/12 ans.
Location	Parc Atelier Techno - Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	1 434	303	303 *100 %*	02/2017 09/2017 10/2017	MANUEL GUILLEN : bail commercial 3/6/9 ans UMANIS : bail commercial 3/6/9 ans. 1 LIFE : bail commercial 3/6/9 ans.
Renégociation	Le Thalès 141/145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	06/2017	GENERAL MOTORS : avenant 2/3 ans.
Renégociation	199 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	2 310	2 310	762 *33 %*	03/2017	Nexta 2022 : avenant 3/6/9 ans.
Renégociation	Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	1 206	434 *36 %*	03/2017	MEOTEC : avenant 3/6/9 ans.
Renégociation	1/11 Allée des Palombes ZAC du Mandinet 77185 LOGNES	COM	18 148	3 748	2 511 *67 %*	01/2017	OFFICE DEPOT : bail commercial 6/9/10 ans. PI LASER : bail commercial 9/10 ans.
Renégociation	Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	1 734	520 *30 %*	10/2017 12/2017	BRAKE France SERVICE : avenant 3/6/9 ans. EXTENDE : bail commercial 6/9/10 ans.
Renouvellement	Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	2 909	731	731 *100 %*	02/2017	HARLEY DAVIDSON France : avenant renouvellement 3/6/9 ans.

* Quote-part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Libérations intervenues au cours de l'année 2017

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	12/2016	VEOLIA
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	12 161	2 432 *20 %*	05/2017 06/2017 12/2017	- 1 160 m² AYMING - 662 NOKIA - 610 BCA
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	1 491 *20 %*	06/2017	LOGEMENT Français
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	3 044	3 044	1 522 *50 %*	07/2017	PEUGEOT
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	BUR	6 644	1 037	1 037 *100 %*	10/2017	SEGULA
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 020 *35 %*	11/2017	TOTAL

* Quote-part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2017, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 59 227 m² (60 893 m² fin 2016) et se répartissent comme suit :

Paris	2 703 m²	soit 4,6 %
Île-de-France	47 168 m²	soit 79,6 %
Région	9 225 m²	soit 15,6 %
Europe	131 m²	0,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2017 un loyer potentiel de 9,5 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2017 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	14 246	14 246	4 844 *34 %*	Immeuble neuf livré en avril 2017. Négociation exclusive en cours pour la totalité.
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 020 *35 %*	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de restructuration lancé avec extension : agrément obtenu et permis de construire déposé.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 287	17 287	4 322 *25 %*	Achèvement des travaux de rénovation en janvier 2018. Bail signé avec ALTEN effet 02/2018 pour 542 m².
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4085	4 085	4 085 *100 %*	Locaux vacants suite départ VEOLIA. Immeuble obsolète en copropriété. Etudes en cours pour arbitrage conjoint avec les autres copropriétaires.
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 398	2 398 *100 %*	Rachat quote part indivisaire signée le 13/11/2017 permettant de reconstituer la pleine propriété. Lancement d'un projet de rénovation.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 180	2 036 *20 %*	Locaux vacants suite départ de NOKIA et AYMING et réduction de surface pour TELEPERFORMANCE. Travaux rénovation RIE terminés.
Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 615	2 649	2 649 *100 %*	Locaux rénovés au 2e étage. Marché locatif très peu actif. Rénovation du rez-de-chaussée à lancer.
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	8 487	7 455	1 491 *20 %*	Acquéreur identifié. Signature de la promesse de vente au 1er Trimestre 2018.
Le Prisme 1 rue George Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 860	4 860	4 860 *100 %*	Locaux vacants suite au départ d'ORANGE. Marché locatif extrêmement concurrentiel face à une demande atone.

Les vacants (Suite)

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
Le Carillon 5/6 esplanade Charle de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	5 193	1 688 *32,5 %*	Travaux de rénovation des locaux vacants terminés. Négociation en cours sur une partie des locaux.
Le Vectorial 3 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 840	1 753 *30 %*	Suite libération partielle de VINCI fin avril 2015.
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 482	2 482	2 482 *100 %*	Locaux vacants suite au départ MAF. Immeuble squatté. Procédure d'expulsion en cours. Projet de transformation en résidence étudiants suspendu.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 13 086 m², soit 3,26% de la surface en exploitation (400 843 m²).

Les plus significatiifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	3 404	3 404 *100 %*	12/2017 02/2018	- 3 143 m² UNILOCATIONS. - 261 m² SMARTSIDE.
Le Milenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	BUR	2 432	1 146	1 146 *100 %*	12/2017	BPI France FINANCEMENT.
Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 615	1 603	1 603 *100 %*	12/2017	SCT.
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	ACT	1 463	1 463	1 463 *100 %*	04/2018	SAGEM DEFENSE SECURITE.
Parc d'activités Tours Nord 12 Allée Colette Duval 37000 TOURS	BUR	943	943	943 *100 %*	04/2018	ACD TOURS.
18/20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	BUR	782	251	251 *100 %*	03/2018	ORMAZABAL.
Technoparc des Prés 2 7/9 allée Lakanal 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	1 514	790	790 *100 %*	12/2017	DECATHLON.
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	3 274	1 136	670 *59 %*	03/2018	EFFICO.

* Quote-part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 619 869,60 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 827 267,87 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 207 398,27 euros.

Au 31 décembre 2017, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 717 287,18 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une reprise de provision significative, il convient de rappeler le litige avec le locataire Astellas Pharma (rue Victor Hugo à Levallois-Perret) qui se plaignant d'un dégât des eaux réclamait des indemnités à la SCPI pour défaillance dans son obligation de délivrance et de jouissance paisible. Le jugement définitif du 7 février 2017 a débouté Astellas de toutes ses demandes contre la SCPI et a permis la reprise de la provision pour risque à hauteur de 60 000 euros.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2017	En euros
Travaux réalisés	12 883 750,05
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 173 055,91

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
61 Route de Bayonne	TOULOUSE	Réfection d'étanchéité	110 755,42
129 rue Servient	LYON	Travaux de désamiantage. Rénovation des parties communes	73 072,73
3 avenue du Roussillon	AUBIERE	Travaux d'enrobé de parking	53 232,96
18/0 rue Edouard Jacques	PARIS	Mise en sécurité des terrasses	44 441,30
455 Promenade des Anglais	NICE	Travaux de ravalement de facade	44 147,54

Travaux de gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
28 boulevard Joffre	REIMS	Travaux de ravalement de façade	108 862,50
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Rénovation parties communes	56 085,31
4 Place de Boston	HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	Travaux extérieurs, étanchéité, barrière d'accès et escalier de secours	44 000,00
21/37 rue de Stalingrad	ARCUEIIL	Travaux de désamiantage	40 701,45
37 rue Adam Ledoux	COURBEVOIE	Réfection des parties communes	35 720,00

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Réhabilitation partielle de l'immeuble	1 811 829,00
27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Participation aux travaux réalisés par le preneur	432 000,00
129 rue Servient	LYON	Rénovation de deux lots vacants	211 288,98
21/37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Remise en état des lots vacants	184 356,04
4 Place de Boston	HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	Remise en état des lots vacants	127 283,35

Travaux de restructuration/valorisation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restruturation	4 819 142,19
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	56 097,99
47 rue d'Enghien	PARIS	Restructuration	39 750,00
Boulevard Louis Pradel	JONAGE	Restructuration - Extension	10 300,00

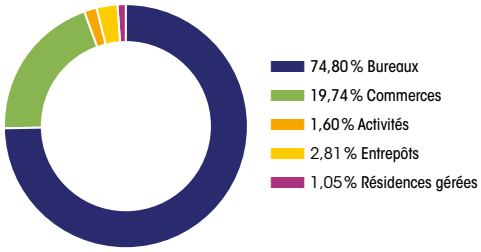
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2017 à 1 179 835 318 euros, dont 1 041 268 067 euros d'actifs détenus en direct et 138 567 251 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 1,33% par rapport à l'exercice précédent.

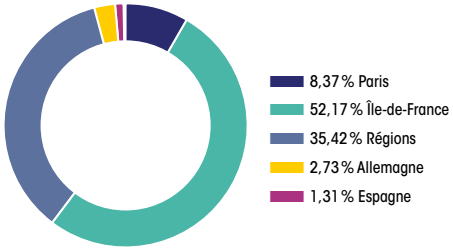
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 Décembre 2017, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 405 077 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	223 342 155,51	27 942 491,99				**251 284 647,50**	**21,30%**
Île-de- France	537 507 791,67	74 973 915,62	7 407 338,09	9 798 194,06		**629 687 239,44**	**53,37%**
Régions	202 834 662,65	51 469 276,98		478 808,47		**254 782 748,10**	**21,59%**
Allemagne	24 525 647,00				16 221 076,99	**40 746 724,00**	**3,45%**
Espagne	3 333 959,00					**3 333 959,00**	**0,28%**
Total €	**991 544 215,85**	**154 385 684,59**	**7 407 338,09**	**10 277 002,53**	**16 221 076,99**	**1 179 835 318,05**	
Total 2016	*1 008 739 383,26*	*147 968 534,61*	*8 329 571,39*	*10 169 572,67*	*16 218 000,00*	*1 191 425 061,93*	
Total %	**84,04%**	**13,09%**	**0,63%**	**0,87%**	**1,37%**		**100,00%**

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



RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2017

- Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en oeuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.
- Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2017 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 20% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2016), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2017.

	%	M€
Autorisation Statutaire	20,00%	200,97
Dettes et engagements	15,27%	153,44
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelles pondérée 7, 4 ans)	10,15%	102,02
- Dont découverts bancaires	4,38%	44,00
- Dont opérations immobilières en VEFA	0,74%	7,41

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, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, l'effet de levier AIFM calculé selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement*, ressort à 113% de la valeur des actifs.

* Le Levier AIFM correspond au rapport entre :
- la valeur vénale du patrimoine immobilier et les autres actifs/passifs, à l'exception de la trésorerie et des financements ;
- et la valeur de réalisation de la SCPI.

Tous les emprunts hypothécaires sont réalisés à taux fixe, il n'y a donc aucun SWAP de taux d'intérêt.

L'effet de levier AIFM est donc identique selon les deux méthodes.

3

NOTES

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé que sont intervenus au cours de l'exercice les changements substantiels suivants :

Politique de recours au financement bancaire :

Suite à décision des associés en date du 6 juillet 2017, et à la modification subséquente des statuts de la société, il a été décidé de modifier la politique de recours au financement bancaire de la SCPI afin que celle-ci puisse recourir à l'endettement 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 modification a fait l'objet de la délivrance du visa SCPI n° 17-32 en date du 1er septembre 2017 de la part de l'Autorité des marchés financiers.



3

L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE



Attentive aux demandes de plus en plus nombreuses de ses clients locataires impliqués dans des stratégies faisant de plus en plus référence à la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), et aux attentes des actionnaires de plus en plus tournés vers des politiques d'ISR qui contraignent les plus importants d'entre eux à communiquer sur le sujet, La Française Real Estate Managers a initié depuis 2016 une méthodologie d'évaluation d'indicateurs environnementaux et sociaux représentatifs des orientations stratégiques et réglementaires* mises en œuvre pour répondre aux grands défis du réchauffement climatique et de l'innovation technologique.

L'analyse des résultats obtenus permet à La Française Real Estate Managers d'adapter sa gestion à la demande de ses clients en agissant en priorité pour l'amélioration des indicateurs dont elle a la maîtrise : réduction de l'empreinte carbone, amélioration de la performance énergétique et du confort des utilisateurs.

Le choix de cette méthodologie d'évaluation élaborée sur la mesure ESG (Environnement/Social/Gouvernance) appliquée à une sélection d'actifs représentatifs des fonds a été conforté par l'obtention de la note A attribuée pour 2017 à La Française Real Estate Managers dans le cadre des PRI* dont elle est signataire et pour lesquels elle a enregistré un score de 44 étoiles sur un maximum de 54.**

* Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 : obligation des plans de mobilité pour les entreprises - Art 173 : obligation d'informations pour les investisseurs institutionnels sur la prise en compte des critères extra financiers (Environnement-Social-Gouvernance) et du risque climatique.

** Observatoire de l'Immobilier Durable – Actinéo, etc.

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

ENVIRONNEMENT

ÉNERGIE | EAU | DÉCHETS

341 kwhep/m²SU.an

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

422 kWhep/M²SU.an - *Évaluation de l'OID*.*

15 kgéqCO_2/m².an

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

21 kgéqCO_2/m².an - *Évaluation de l'OID*.*

11 %

des actifs audités sont équipés pour le tri selectif 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

68 %

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.*

23 %

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

31 %

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.*

82 %

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.*

59 %

des actifs audités sont situés dans un environnement calme.

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

SERVICES

37 %

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.*

29 %

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.*

GOUVERNANCE

ENGAGEMENT | TRANSPARENCE

Le groupe La Française est signataire des PRI.

La Française Real Estate Managers est signataire de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Elle a participé à l'élaboration du guide d'application de l'article 173 de la LTECV (Loi de transition énergétique de la croissance verte pour l'immobilier).

La Française Real Estate Managers participe au groupe de travail chargé par l'ASPIM** 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 2017 réalisé sur un échantillon de plus de 2000 immeubles représentant plus de 6 millions de m².

** 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 perpectives - janvier 2016.

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

3 LA FRANÇAISE ET L'OMBRIÈRE PHOTOVOLTAÏQUE



Energies renouvelables
Mobilité propre
Service innovant
Coût 0

La loi du 17 août 2015 dite Loi de Transition Écologique pour la Croissance Verte (LTECV), est une loi « d'action et de mobilisation » qui engage le pays tout entier. C'est un texte ambitieux qui se donne entre autre pour objectifs de stimuler la croissance verte en favorisant l'activité dans le bâtiment, les énergies renouvelables, l'économie circulaire et les transports propres. À cet effet, elle prévoit l'élaboration d'une stratégie de développement de la mobilité propre.

Pour parvenir à ses objectifs, Le Gouvernement a mis en place toute une série de mesures visant à promouvoir le déploiement du réseau d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques. Elles s'articulent autour de trois axes : la promotion des véhicules électriques - la réglementation - l'aide à l'installation d'infrastructures.

Pour les entreprises, particulièrement celles qui se sont dotées d'une politique RSE, diminuer l'empreinte carbone de leur fonctionnement ou de leur production est aussi devenu une nécessité. Parmi les scénarios qui rendent cet objectif possible, il y a entre autres le passage à l'électromobilité et la mise à disposition des salariés de véhicules électriques et de bornes de recharge sur les lieux de travail.

L'idée de produire de l'énergie renouvelable destinée à la recharge des véhicules électriques a conduit certaines sociétés à développer la construction d'ombrières solaires. Une ombrière solaire est une centrale photovoltaïque au sol installée sur un espace de stationnement.

Le principe est simple, utiliser les parcs de stationnement extérieurs privés ou publics pour installer des panneaux solaires photovoltaïques et ainsi produire de l'énergie solaire, ressource propre et inépuisable, tout en permettant le stationnement de véhicules.

Les avantages d'une ombrière solaire sont nombreux :

- la protection des véhicules contre les intempéries et la chaleur ;
- la possibilité d'installer des bornes de rechargement pour véhicules électriques, un excellent moyen d'attirer de nouveaux clients et de favoriser le développement de moyens de transport moins polluants ;
- l'image eco-responsable du promoteur de l'opération qui participe activement à la transition énergétique en produisant une énergie renouvelable.

Convaincue de l'intérêt de cette démarche innovante, La Française Real Estate Managers en partenariat avec la start up SEE YOU SUN* a étudié la faisabilité d'un déploiement d'ombrières sur 4 sites dont elle assure la gestion.

Ce projet s'inscrit complètement dans le développement de la stratégie ISR développée par La Française depuis près de 10 ans :

- d'un point de vue **Environnemental** par la production d'**EnR** et la prise en compte de la **mobilité** (véhicules électriques) ;
- d'un point de vue **Social** en proposant un **service innovant** visant à améliorer le confort de l'utilisateur: protection solaire pour les véhicules et possibilité de recharge durant les heures de travail avec une gestion sécurisée par smartphone ;
- d'un point de vue **Économique** par un **coût 0**, puisque l'investissement est couvert à 100 % par SEE YOU SUN et les frais d'abonnement faibles intégrés aux charges récupérables ;
- d'un point de vue **Réglementaire** puisque répondant dans certains cas à la réglementation en cours mais surtout parce qu'anticipant les réglementations attendues dans le cadre de la LTECV.

Par la réalisation de tels programmes, La Française Real Estate Managers affiche clairement ses ambitions en matière de réduction des émissions de CO_2. Les premières installations devraient voir le jour au premier semestre 2019.



4

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Crédit Mutuel Pierre 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.

PROVENANCE DES FONDS

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de gestion discrétionnaire : il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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

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

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

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

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

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

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

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



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 le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre 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 oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et 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.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année(1)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre(2)
2013	520 718 976,00	25 403 190,00	3 403 392	19 990	3 878 006,40	285,00
2014	521 660 232,00	1 753 320,00	3 409 544	20 195	1 712 599,20	285,00
2015	521 660 232,00		3 409 544	20 481	659 718,00	285,00
2016	635 455 359,00	108 631 495,00	4 153 303	22 773	1 099 027,76	285,00
2017	632 734 560,00	(5 068 155,00)	4 135 520	22 237	1 355 802,00	285,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription au 1er janvier	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Distribution versé au titre de l'année (1) (euros)	13,92	12,84	12,12	12,12	11,40
- dont distribution de report à nouveau en %		*6,93 %*		*6,27 %*	*3,86 %*
- dont distribution de réserves de plus values en %	*16,81 %*		*13,12 %*		
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,88 %	4,51 %	4,25 %	4,25 %	4,00%
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	3,17	2,29	3,57	2,84	3,38

(1) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.

(3) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2013	80 954	2,44 %	1 mois	-	31 990,06
2014	68 962	2,02 %	1 mois	20 226	29 314,37
2015	28 935	0,85 %	4 mois	66 640	27 001,26
2016	48 866	1,43 %	13 mois	87 333	33 027,31
2017	59 465	1,43 %	12 mois*	101 755	35 419,25

* 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)

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	17,67	97,98	16,34	98,44	16,01	96,91	15,43	96,81	15,27	98,29
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,08	0,42	0,06	0,36	0,19	1,17	0,21	1,34	0,06	0,40
Produits divers	0,29	1,60	0,20	1,21	0,32	1,92	0,29	1,85	0,20	1,31
TOTAL DES REVENUS	**18,03**	**100,00**	**16,60**	**100,00**	**16,52**	**100,00**	**15,93**	**100,00**	**15,54**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,69	9,36	1,53	9,20	1,50	9,10	1,49	9,33	1,45	9,31
Autres frais de gestion*	0,34	1,89	0,30	1,81	0,37	2,25	0,69	4,31	0,59	3,79
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,10	0,56	0,11	0,65	0,06	0,38	0,07	0,46	0,28	1,82
Charges immobilières non récupérées	1,64	9,10	1,60	9,65	1,50	9,10	1,39	8,75	1,65	10,61
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,77**	**20,92**	**3,54**	**21,31**	**3,44**	**20,83**	**3,64**	**22,84**	**3,97**	**25,53**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,34	1,89	0,37	2,20	0,48	2,89	0,49	3,07	0,59	3,77
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,65	3,63	0,64	3,88	0,65	3,94	0,59	3,71	(0,00)	(0,00)
- dotation nette aux autres provisions**	0,01	0,04	0,11	0,64	0,14	0,84	(0,15)	(0,93)	0,03	0,16
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,00**	**5,56**	**1,12**	**6,72**	**1,27**	**7,67**	**0,93**	**5,84**	**0,61**	**3,93**
TOTAL DES CHARGES	**4,77**	**26,48**	**4,65**	**28,03**	**4,71**	**28,49**	**4,57**	**28,68**	**4,58**	**29,47**
RÉSULTAT	**13,26**	**73,52**	**11,95**	**71,97**	**11,81**	**71,51**	**11,36**	**71,32**	**10,96**	**70,53**
Variation du report à nouveau	1,68	9,32	0,89	5,36	(1,28)	(7,75)	0,76	4,77	0,44	2,83
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	13,92	77,19	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36

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

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2016*	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	1 019 656 038,16	(4 299 929,40)	1 015 356 108,76
Cessions d'immeubles	243 992 391,06	42 185 240,06	286 177 631,12
Plus et moins values sur cessions	(648 833,50)	(726 938,72)	(1 375 772,22)
Réévaluations	12 983 752,92	(966 021,05)	12 017 731,87
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(109 244 822,75)	(690 951,23)	(109 935 773,98)
Achats d'immeubles	(1 225 515 328,43)	(17 555 806,25)	(1 243 071 134,68)
Achats de parts de sociétés immobilières	(77 070 697,76)	(4 303 753,86)	(81 374 451,62)
Sommes restant à investir	**(135 847 500,30)**	**13 641 839,55**	**(122 205 660,75)**

* Depuis l'origine de la société.

5

DÉCLARATION FISCALE

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

Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient des actifs situés hors de France. Pour les revenus issus de ces actifs, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers de source européenne entre les mains des associés résidents de France, tout en préservant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés personnes physiques imposés en France.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	69 931 216
Autres charges déductibles	18 358 522
Intérêts d'emprunts	680 497
Revenu net	50 892 197
Soit par part pleine jouissance	12,27
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	727 628,81

REVENU FINANCIER	En euros
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC*	46 402 861,55
Réintégration	1 901 468,64
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	4 060 855,01
Résultat fiscal	52 365 185,20

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	46 402 861,55
Réintégration	1 901 468,64
Déduction	572 548,07
Résultat fiscal	48 876 878,26

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
212,62	208,05

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (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 à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		224 964,24						224 964,24*
Fournisseurs d'immobilisations							945 498,63	945 498,63**
Total à payer		**224 964,24**					**945 498,63**	**1 170 462,87**
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		705 662,13						705 662,13
Fournisseurs d'immobilisations							14 567 910,00	14 567 910,00
TOTAL À PAYER		**705 662,13**					**14 567 910,00**	**15 273 572,13**

* 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 réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

6

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



Mesdames, Messieurs,

Dans un but de diversification du patrimoine immobilier existant, nous vous avons proposé en 2014, l'élargissement à titre accessoire de la politique d'investissement de votre SCPI hors de France, en limitant toutefois le secteur géographique aux Etats de l'Union Européenne.

Cet élargissement qui a reçu une très large approbation de l'assemblée générale, intégrait donc initialement la possibilité d'investir au Royaume-Uni. Suite au Brexit, la politique d'investissement de votre SCPI ne lui permet plus d'investir dans ce pays qui demeure le marché le plus profond et le plus liquide en Europe.

Aussi, nous vous proposons de modifier la rédaction de la politique d'investissement afin d'une part, de réintégrer le Royaume-Uni aux pays cibles éligibles de votre SCPI, et d'autre part, de se prémunir d'avoir à arbitrer des immeubles au seul motif que les États auraient fait le choix politique de quitter l'Union Européenne.

Ainsi, si vous l'acceptez, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information, intégrera la possibilité d'investir dans les actifs *« situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne »*.

Nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation et, restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

La société de gestion.



7

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est élevée à 16 947 525 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants. Il a été par ailleurs assuré le remboursement de 17 783 parts pour un montant de 3 894 477 euros.

Le capital effectif, qui s'élevait à 635 455 359 euros en début d'année, était ainsi ramené à 632 734 560 euros au 31 décembre 2017. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 178 623 200 euros et 101 755 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait a été identifiée par le conseil de surveillance comme un point de vigilance. Votre conseil a appuyé la proposition de la société de gestion de doter le fonds de remboursement.

SITUATION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous a régulièrement présenté les cessions réalisées ainsi que celles en projet, portant à notre connaissance les éléments nous permettant de juger du bien-fondé de chacune de ces opérations. Nous avons ainsi été informés des 22 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 27,74 %, pour un montant global net vendeur de 45 026 364,36 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2017, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 18 857 848,53 euros se ventilant comme suit :

- 13 084 440,48 euros acte en main pour les acquisitions en direct ;
- 5 773 408,05 euros acte en mains pour l'acquisition via une SCI, financée par la participation de votre SCPI à une augmentation de capital à hauteur de 4 175 509,20 euros et la mise en place d'emprunt par la SCI.

Ces investissements étant développés dans le présent rapport annuel, nous vous remercions de bien vouloir vous y reporter pour plus d'informations

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 84,1 % et 84,5 % sur l'exercice 2017.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2018 notamment, la poursuite et l'intensification des arbitrages visant à céder les actifs ayant perdu de leur attractivité ou à anticiper leur obsolescence ainsi que l'accélération de la politique de surinvestissement avec le développement du recours à l'emprunt bancaire et une utilisation renforcée des lignes et autres facultés de financement internes. Votre conseil adhère à ces objectifs, qui s'inscrivent dans le cadre du rajeunissement du patrimoine de notre SCPI et de son adaptation à l'évolution de la demande locative.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PARTS

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2017, à 1 122 935 692,98 euros, dont 1 041 268 067,19 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 81 667 625,79 euros correspondant à la valeur nette réévaluée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part diminue légèrement au global et s'établit à 1 185 630 177,87 euros contre 1 187 916 903,69 euros en 2016. La valeur de reconstitution par part augmente de 0,24 % et s'établit à 286,69 euros contre 286,02 euros en 2016, cette variation s'explique par la baisse du nombre de parts de la SCPI.

Dans son rapport, la société de gestion donne les différentes valeurs de la part prévues par les textes. Ces valeurs très théoriques n'appellent pas d'observation de notre part.

PERSPECTIVES

L'existence et la persistance de parts en attente de retrait résulte d'une faiblesse de la collecte et non d'une augmentation du rythme des demandes de retrait.

Le conseil de surveillance a approuvé la mise en place d'un fonds de remboursement mais le conseil a également souligné l'importance de retrouver une liquidité du marché des parts basée sur de nouvelles souscriptions.

Plus largement, le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion d'examiner toutes les options stratégiques qui permettraient à la SCPI de reprendre une dynamique de développement, seule à même de régénérer et moderniser le patrimoine de la SCPI.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 8 mars 2018, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des

charges de l'exercice 2017. Les principaux chiffres des comptes figurant dans le rapport de gestion, nous ne ferons ici que quelques commentaires sur les points nous paraissant importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat comptable au 31 décembre 2017 de 45 453 001,22 euros, correspondant à un résultat par part de 10,96 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, soit un taux de distribution de 4 %, dont 0,44 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau.

Pour 2018, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager une distribution identique à celle de 2017.

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

Les conventions visées par l'article L.214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Après avoir entendu les motivations de la société de gestion; nous sommes favorables à la reformulation du secteur géographique de la politique d'investissement de notre SCPI qui demeure conforme à notre souhait d'élargissement de la politique d'investissement hors de France décidé en 2014 dans des pays européens ciblés.

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2017 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
de Crédit Mutuel Pierre 1,
Maurice TOME, Président.



8

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2017 - 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 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 632 734 560 euros et un bénéfice net de 45 453 001,22 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 45 453 001,22 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 15 809 075,31 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 61 262 076,53 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 47 272 201,40 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 13 989 875,13 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017.

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 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 930 052 169,56 euros, soit 224,89 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 007 658 631,22 euros, soit 243,66 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 185 630 177,87 euros, soit 286,69 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 2018.

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 2018.

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 2017.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée 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 2018.

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 2017 à 190 314 euros, soit 0,09 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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 2018.

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 2017 aux fins d'inscription au poste report à nouveau.

NEUVIÈME 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.



NOTES

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

Aménagement de la politique d'investissement – Modification corrélative de la note d'information.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la 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, autorise la modification de la politique d'investissement afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne.

En conséquence, la politique d'investissement mentionnée dans la note d'information sera dorénavant rédigée comme suit :

« Politique d'investissement immobilier

La SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est constituée et continuera de se constituer, directement ou indirectement, un patrimoine diversifié :

- *[…] ;*
- *d'actifs situés en France et accessoirement, dans des États qui ont été membres ou qui sont membres de l'Union Européenne ;*
- *il est rappelé que l'élargissement de la politique d'investissement, à titre accessoire, aux États de l'Union Européenne a été autorisé par l'assemblée générale extraordinaire en date du 4 juillet 2014, et que le maintien des États qui ont appartenu à l'Union Européenne a été confirmée en date du [xxx] 2018 […] ».*

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**966 127 835,61**	**1 041 268 067,19**	**990 313 725,17**	**1 062 421 081,67**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	966 127 835,61	1 041 268 067,19	964 387 082,97	1 036 241 081,67
Immobilisations en cours			25 926 642,20	26 180 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers	**(2 225 240,91)**	**(52 185,00)**	**(6 335 193,03)**	**(154 685,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(2 173 055,91)		(6 180 508,03)	
Provisions pour risques et charges	(52 185,00)	(52 185,00)	(154 685,00)	(154 685,00)
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	81 374 451,62	81 667 625,79	77 070 697,76	73 397 904,92
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	81 374 451,62	81 667 625,79	77 070 697,76	73 397 904,92
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 045 277 046,32**	**1 122 883 507,98**	**1 061 049 229,90**	**1 135 664 301,59**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation	**623 340,72**	**623 340,72**	**622 666,60**	**622 666,60**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	623 340,72	623 340,72	622 666,60	622 666,60
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**13 125 255,92**	**13 125 255,92**	**8 841 509,42**	**8 841 509,42**
Locataires et comptes rattachés	5 205 956,52	5 205 956,52	4 989 022,31	4 989 022,31
Provisions pour dépréciation des créances	(2 717 287,18)	(2 717 287,18)	(2 509 888,91)	(2 509 888,91)
Autres créances	10 636 586,58	10 636 586,58	6 362 376,02	6 362 376,02
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**14 914 532,56**	**14 914 532,56**	**2 139 406,53**	**2 139 406,53**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	1 540 665,00	1 540 665,00	1 493 142,00	1 493 142,00
Autres disponibilités	13 373 867,56	13 373 867,56	646 264,53	646 264,53
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**28 663 129,20**	**28 663 129,20**	**11 603 582,55**	**11 603 582,55**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Dettes	**(144 023 678,22)**	**(144 023 678,22)**	**(138 311 397,88)**	**(138 311 397,88)**
Dettes financières	(102 789 080,30)	(102 789 080,30)	(92 616 999,59)	(92 616 999,59)
Dettes d'exploitation	(8 397 139,29)	(8 397 139,29)	(9 709 171,03)	(9 709 171,03)
Dettes diverses	(32 837 458,63)	(32 837 458,63)	(35 985 227,26)	(35 985 227,26)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(144 023 678,22)**	**(144 023 678,22)**	**(138 311 397,88)**	**(138 311 397,88)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	151 121,22	151 121,22	223 789,61	223 789,61
Produits constatés d'avance	(15 448,96)	(15 448,96)	(15 448,96)	(15 448,96)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**135 672,26**	**135 672,26**	**208 340,65**	**208 340,65**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**930 052 169,56**		**934 549 755,22**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 007 658 631,22**		**1 009 164 826,91**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	**635 455 359,00**		**(2 720 799,00)**	**632 734 560,00**
Capital souscrit	635 455 359,00		(2 720 799,00)	632 734 560,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**274 955 856,41**		**(2 270 081,63)**	**272 685 774,78**
Prime d'émission	213 464 248,16		(2 347 356,00)	211 116 892,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(74 811 947,66)		(690 951,23)	(75 502 898,89)
Écarts sur remboursements de parts	1 748 803,35		768 225,60	2 517 028,95
Prime de fusion	143 243 318,04			143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(8 688 565,48)			(8 688 565,48)
Écart de réévaluation	**12 983 752,92**		**(966 021,05)**	**12 017 731,87**
Écart de réévaluation	12 983 752,92		(966 021,05)	12 017 731,87
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(648 833,50)**		**(726 938,72)**	**(1 375 772,22)**
Réserves				
Report à nouveau	**14 961 930,10**	**(3 158 309,71)**	**4 005 454,92**	**15 809 075,31**
Résultat de l'exercice	**(3 158 309,71)**	**3 158 309,71**	**(1 819 200,18)**	**(1 819 200,18)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	47 412 963,97	(47 412 963,97)	45 453 001,22	45 453 001,22
Acomptes sur distribution	(50 571 273,68)	50 571 273,68	(47 272 201,40)	(47 272 201,40)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**934 549 755,22**		**(4 497 585,66)**	**930 052 169,56**

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

10

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	59 422 890,49	61 067 801,90
Charges facturées	19 715 777,50	20 669 863,40
Produits des participations contrôlées	3 915 443,26	3 294 989,80
Produits annexes	553 057,83	888 493,03
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**83 607 169,08**	**85 921 148,13**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 715 777,50	20 669 863,40
Travaux de gros entretiens	391 909,83	3 377 108,68
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 646 935,22	423 682,43
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	389 912,63	2 465 225,44
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	8 496 719,44	6 701 659,28
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**30 641 254,62**	**33 637 539,23**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**52 965 914,46**	**52 283 608,90**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	870 853,29	173 499,05
Reprises de provisions d'exploitation	494 409,83	3 560 406,85
Transfert de charges d'exploitation	4 139 277,09	3 336 594,12
Reprises de provisions pour créances douteuses	619 869,60	1 226 644,11
TOTAL I : Produits d'exploitation	**6 124 409,81**	**8 297 144,13**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	5 997 976,12	6 199 751,21
Charges d'exploitation de la société	210 419,46	335 497,51
Diverses charges d'exploitation	1 996 136,17	3 509 046,99
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 302 834,57	2 213 253,19
Dotations aux provisions d'exploitation		64 685,00
Dépréciations des créances douteuses	827 267,87	725 584,60
TOTAL II : Charges d'exploitation	**12 334 634,19**	**13 047 818,50**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(6 210 224,38)**	**(4 750 674,37)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	257 928,31	888 630,21
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**257 928,31**	**888 630,21**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 443 363,73	1 270 294,96
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	181,76	
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**1 443 545,49**	**1 270 294,96**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 185 617,18)**	**(381 664,75)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	292 111,34	341 463,97
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**292 111,34**	**341 463,97**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	409 183,02	79 769,78
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	409 183,02	79 769,78
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(117 071,68)**	**261 694,19**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**45 453 001,22**	**47 412 963,97**

11

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

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



CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- la disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR ;
- la précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement ;
- la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société CB Richard Ellis Valuation 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, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2017 la valeur d'expertise des immeubles locatif a fait l'objet d'une actualisation avec toutefois une nouvelle évaluation pour les biens immobiliers récemment acquis et ceux en étude d'arbitrage.

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

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 1 179 835 318,05 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le montant de la distribution projetée a été prélevé



sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2017, pour un montant total de 359 448,00, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 190 314.00 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 169 134.00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R 214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3°du I de l'article L214-115 du Code monétaire et financier, ou des SCI définies au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier :
  - qui remplissent les critères mentionnés à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier et ;
  - si les autres actifs ou instruments financiers comptabilisés à l'actif des SCPI ou SCI et OPCI sous-jacents représentent plus de 10% de leur actif.

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé et remplacé par une nouvelle provision pour gros entretien (PGE).

La Provision pour Grosses Réparations (PGR), était 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 prévisionnel des travaux de grosses réparations tout en maintenant une provision au moins égale à 10% du montant des loyers quittancés de l'exercice précédent.

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

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

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

L'impact du changement déterminé à l'ouverture, a été imputé en « report à nouveau » dès l'ouverture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, la provision pour gros entretiens s'élève à 2 173 055,91 euros.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

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

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

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	832 565 403,79	879 077 399,34	830 170 013,03	874 037 903,00
Locaux d'activité	8 116 551,99	7 387 138,09	8 838 875,73	8 329 571,39
Commerces	118 743 265,57	144 526 527,23	118 697 383,20	143 704 034,61
Entrepôts	6 702 614,26	10 277 002,53	6 680 811,01	10 169 572,67
TOTAL	**966 127 835,61**	**1 041 268 067,19**	**964 387 082,97**	**1 036 241 081,67**
Immobilisations en cours				
Bureaux			25 926 642,20	26 180 000,00
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL			**25 926 642,20**	**26 180 000,00**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**81 374 451,62**	**81 667 625,79**	**77 070 697,76**	**73 397 904,92**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 047 502 287,23**	**1 122 935 692,98**	**1 067 384 422,93**	**1 135 818 986,59**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2016		**990 313 725,17**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016		**964 387 082,97**
Acquisitions		**37 982 652,20**
MONTROUGE - 21/23 rue de la Vanne	25 926 642,20	
IVRY SUR SEINE - Le Panoramique	1 700 000,00	
PARIS - 46 rue de l'Echiquier	5 000 000,00	
CRETEIL - Nano	1 794 230,00	
CRETEIL - EXA	3 561 780,00	
Cessions		**(40 133 149,04)**
MONTROUGE - 16/18/20 rue Barbès	(5 700 000,00)	
MARSEILLE - 43 rue Frédéric Joliot-Curie	(5 250 117,69)	
ROSNY-SOUS-BOIS - 3 rue de Rome	(4 221 899,18)	
BORDEAUX - 6/8 rue Vital Mareille	(3 228 718,91)	
RAMONVILLE-SAINT-AGNE - 1 rue Ariane	(2 883 541,77)	
BORDEAUX - 181 Cours du Médoc	(2 831 508,77)	
LE PETIT QUEVILLY - 8 rue Jean Rostand	(2 677 448,98)	
ROUEN - 51 rue du Mail et 27 rue Malouet	(1 811 163,19)	
NICE - 16 avenue Thiers	(1 753 164,00)	
EVRY - 1 à 19 Impasse Alexis Trinquet	(1 446 365,53)	
VILLENEUVE-D'ASCQ - Lots 6 et 7 - 7/9 Allée Lakanal	(1 236 489,70)	
AIX-EN-PROVENCE - 350 rue Gautier de la Lauzière	(1 230 159,48)	
MONT-SAINT-AIGNAN - 9 rue Andrei Sakharov	(1 173 857,00)	
ORLEANS - 4 Place Jean Monnet	(832 980,37)	
BOIS-GUILLAUME - 15 Allée Robert Lemasson	(696 096,23)	
ORLEANS - 63 rue Bannier	(514 285,20)	
MONTPELLIER - 95 rue Pierre Flourens	(472 030,99)	
ROUEN - 22 Place Gadeau de Kerville	(442 102,00)	
GREEN AVENUE COMPLEMENT PRIX - 28 boulevard de Pesaro	(411 401,79)	
CAEN - 24 Rue Bailey	(368 544,43)	
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY - Rue du Buissonnet	(359 749,23)	
COLLEGIEN - 47 Allée du Clos des Charmes	(317 116,58)	
VALBONNE - 473 Route des Dolines	(274 408,02)	
Travaux de restructuration		**3 531 996,42**
SEVRES - 7 avenue de la Cristallerie	4 819 142,19	
COURBEVOIE -16/40 rue Henri Regnault	56 097,99	
PARIS - 47 rue d'Enghien	39 750,00	
JONAGE - Boulevard Louis Pradel	10 300,00	
PARIS - 45 rue de Paradis	(164 352,73)	
MARSEILLE - 43 rue Frédéric Joliot-Curie	(1 228 941,03)	

11

VARIATION DES IMMOBILISATIONS DES IMMOBILISATIONS (SUITE)

Acquisitions de climatisations		**641 376,09**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 217 217,36**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 217 217,36)**
Autres variations		**(826 167,28)**
Agencements, Aménagements, Installations 2017		**1 326 159,52**
Nouveaux agencements	3 991 777,31	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	1 384 310,39	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 191 496,71)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 858 431,47)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2017		**(782 115,27)**
Dotations de l'exercice	(2 431 981,28)	
Reprises de l'exercice	1 649 866,01	
Solde Terrains et Constructions locativeau 31/12/2017		**966 127 835,61**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2016		**25 926 642,20**
Acquisitions de VEFA		
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(25 926 642,20)**
MONTROUGE - 21/23 rue de la Vanne	(25 926 642,20)	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2017		
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2017		**966 127 835,61**
TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2016		**77 070 697,76**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2016		**77 070 697,76**
Acquisitions		**4 303 753,86**
SCI LF Multi BBQ	4 175 509,20	
SCI LF Jazz	127 644,66	
SCI LF Germany Office 2	600,00	
Cessions		
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**81 374 451,62**
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS au 31/12/2017		**81 374 451,62**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2016		
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2016		**622 666,60**
Fonds de roulement versés aux syndics		10 7650,77
Fonds de roulements restitués par les syndics		(106 976,65)
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017		**623 340,72**
AUTRES ACTIF ET PASSIF D'EXPLOITATION au 31/12/2017		**623 340,72**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Valeur comptable (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Capitaux propres (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	32 596 696,44	44 207 504,34	7 643 150,00	332 364,26	32 262 860,77	15,01 %
LF MULTI BBQ	186 414	39 024 670,08	39 764 006,14	9 320 700,00	613 909,18	38 667 975,80	15,02 %
LF PRISME	145 456	32 881 957,71	47 012 290,18	7 272 800,00	1 971 603,37	32 102 866,88	15,01 %
LF PANSIDE	174 705	38 376 937,82	53 709 572,94	8 735 250,00	1 211 713,44	37 727 726,90	15,01 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	99 727 263,79	97 123 095,61	21 255 600,00	1 847 123,75	99 181 140,80	26,99 %
LF OFFENBACH	229 614	223 213 812,87	235 017 548,99	45 922 800,00	2 507 507,95	221 807 271,42	7,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	48 567 425,65	47 213 308,49	9 741 200,00	34 084,85	48 533 340,80	0,01 %
SCI ALLGAU	71 310	71 278 019,00	66 284 250,00	7 131 800,00	(180 832,00)	71 300 000,00	17,00 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2016 (euros)	Compte à compte 2017*	Dotation 2017 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	15 322 045,93	(1 649 866,01)	2 431 981,28	16 104 161,20

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2016 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2017 (euros)	Compte à compte 2017 (euros)	Dotation 2017 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2017 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(870 853,29)		870 853,29	
TOTAL		**(870 853,29)**		**870 853,29**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Pour gros entretiens		2 175 053,11	389 912,63	391 909,83	2 173 055,91
Pour grosses réparations	6 180 508,03	(6 180 508,03)			
Pour risques et charges	154 685,00			102 500,00	52 185,00
Pour créances douteuses	2 509 888,91		827 267,87	619 869,60	2 717 287,18
TOTAL	**8 845 081,94**		**1 217 180,50**	**1 114 279,43**	**4 942 528,09**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2016	(12 983 752,92)
Reprises de l'exercice	966 021,05
TOTAL AU 31/12/2017	**(12 017 731,87)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2016	47 412 963,97
Report à nouveau 2016	14 961 930,10
TOTAL DISTRIBUABLE	**62 374 894,07**
Distribution 2016	50 571 273,68
Reconstitution du report à nouveau* + impact du changement du référentiel comptable (Travaux)	4 005 454,92
Report à nouveau après affectation du résultat	**15 809 075,31**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer

Fournisseurs factures non parvenues	205 673,73
Locataires et comptes rattachés	41 937,17
Autres dettes d'exploitation	6 998 757,18
Intérêts courus à payer	244 057,22
TOTAL	**7 490 425,30**

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	81 550,20
Autres créances d'exploitation	3 821 798,37
Intérêts courus à recevoir	
TOTAL	**3 903 348,57**

11

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 028 596,19
Locataires : factures à établir	81 550,20
Locataires : créances douteuses	4 095 810,13
TOTAL	**5 205 956,52**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,06

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Article 700	7 505,00
Apurement comptes locataires	8 102,81
Apurement comptes propriétés vendues	256 232,77
Remboursement aux aquéreurs de franchises accordés aux locataires	137 262,89
Rompus	79,55
TOTAL	**409 183,02**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	5 409,82
Apurements comptes locataires	9 091,50
Condamnation d'Arteis à rembourser à la SCPI le cout du remplacement du réseau de climatisation	233 965,59
Dégrèvement d'impôts	5 695,59
Apurement comptes propriétés vendues	22 990,71
Divers produits exceptionnels	14 949,93
Rompus	8,20
TOTAL	**292 111,34**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2017	1 493 142,00
Variation au cours de l'exercice	47 523,00
Solde disponible au 31/12/2017	**1 540 665,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	4 942 754,73
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	224 964,24
Nantissements de parts sociales	65 217 562,96
Valeur vénale des actifs sous hypothèques	152 305 645,05

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse d'achat

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	Wood Park 1 allée de la Cerisaie - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL		06/07/2017	11 200 000,00

Promesses de vente

Société	Adresse	Nature	Date	Prix
SCPI	7/9 allée Lakanal - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	Bureaux	14/12/2017	1 090 000,00
SCPI	Villa n° 1 473 Route Dolines - 06560 VALBONNE	Bureaux	28/12/2017	577 150,00
SCPI	5 avenue de Verdun - 94200 IVRY	Parcelle de terrain	02/08/2017	140 000,00
SCPI	11 rue Edouard Belin - 57000 METZ	Activités	18/10/2017	2 700 000,00
SCPI	Le Parc des Algorithmes 143 rue Michel Carré / 9 avenue du Marais - 95100 ARGENTEUIL	Bureaux	11/10/2017	245 000,00

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
ACTIVITÉS							
Rue du Buissonnet 76800 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	14/11/2001	100,00 %					359 749,23
47 allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/01/2016	100,00 %					317 116,58
Domaine de Pissaloup - Bât. B Rond point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1 201,15	1 481 315,41		1 481 315,41	1 481 315,41
Domaine de Pissaloup - Bât. A Rond point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1 500,70	1 853 209,35		1 853 209,35	1 853 209,35
6 rue Bernard Palissy 91070 BONDOUFLE	01/01/2016	100,00 %	883,00	593 157,23	30 400,00	623 557,23	631 157,23
3 impasse Dumur 92110 CLICHY	03/10/2007	100,00 %	1 331,13	3 320 000,00		3 320 000,00	3 320 000,00
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	06/11/1997	100,00 %	1 463,00	838 470,00		838 470,00	838 470,00
TOTAL ACTIVITÉS			**6 378,98**	**8 086 151,99**	**30 400,00**	**8 116 551,99**	**8 801 017,80**
BUREAUX							
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID - Espagne	06/11/1997	100,00 %	5 318,27	6 494 328,00		6 494 328,00	6 494 328,02
Le Grand Central 16 avenue Thiers 06000 NICE	06/11/1997	100,00 %					1 776 391,87
Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	1 734,02	2 216 702,22	68 387,53	2 285 089,75	2 326 928,27
Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	2 589,00	3 535 472,63	18 570,19	3 554 042,82	3 554 042,82
Villa 1 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %	268,68	304 898,00		304 898,00	304 898,00
Villa 14 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %	265,92	290 823,98		290 823,98	303 707,98
Villa 10 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %					274 408,02
Villa 13 473 Route des Dolines 6560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %	264,54	320 143,00	4 523,00	324 666,00	328 723,60
Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	06/11/1997	100,00 %	2 047,18	2 054 770,17	49 733,76	2 104 503,93	2 130 039,62
Euclide 43 rue Frédéric Joliot-Curie 13013 MARSEILLE	06/11/1997	100,00 %					6 651 909,77
Parc du Golf - Bât. 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	06/11/1997	100,00 %	1 016,55	1 202 059,15	53 709,81	1 255 768,96	1 245 513,11
Parc du Golf - Bât. 8 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2016	100,00 %					1 230 159,48
Le Décisium - Bât. A1 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2016	100,00 %	1 065,98	1 765 309,76		1 765 309,76	1 765 309,76
24 rue Bailey 14000 CAEN	01/01/2016	100,00 %					368 544,43

12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
14 rue du Clos Herbert 14000 CAEN	06/11/1997	100,00 %	1 560,00	1 402 531,00		1 402 531,00	1 402 531,00
L'Ambassadeur Citis 4 Place de Boston 14200 HEROUVILLE-SAINT-CLAIR	14/11/2001	100,00 %	2 932,80	1 904 514,13	552 651,33	2 457 165,46	1 945 331,44
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	8 146,09	13 008 146,09	13 011 409,89
Le Péri-Est 2/4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %	1 271,50	726 487,38	174 181,56	900 668,94	823 978,53
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00 %	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
Parc Activités Saint-Martin - Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	2 671,00	5 993 700,00	16 850,76	6 010 550,76	6 020 191,08
Parc Activités Saint-Martin - Star Park A 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	19/07/2005	100,00 %	2 689,30	4 391 116,81		4 391 116,81	4 391 116,81
Parc Activités du Canal 1 rue Ariane 31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE	06/11/1997	100,00 %					3 345 699,27
6/8 rue Vital Mareille 33000 BORDEAUX	01/01/2016	100,00 %					3 228 718,91
Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	14 503,56	3 578 055,93	3 581 812,27
Le Mariveaux 11/17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	06/11/1997	100,00 %	1 286,86	1 682 806,61		1 682 806,61	1 690 062,87
181 Cours du Médoc 33000 BORDEAUX	27/03/2002	100,00 %					2 831 508,77
Haut Lévèque - Bât. 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %	917,69	1 082 388,00	27 508,72	1 109 896,72	1 125 535,65
Le Mondial 219 rue le Titien 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %	1 957,00	3 287 285,56	39 503,45	3 326 789,01	3 306 243,32
Parc Euromédecine - Bât. H 95 rue Pierre Flourens 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100,00 %					472 030,99
Parc Atelier Techno - Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100,00 %	1 433,74	1 614 464,88	24 561,34	1 639 026,22	1 614 464,88
Parc d'activités Tours Nord 12 Allée Colette Duval 37000 TOURS	06/11/1997	100,00 %	943,09	760 385,21	169 553,79	929 939,00	929 939,00
le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38100 GRENOBLE	22/10/2007	100,00 %	2 784,00	5 034 537,00		5 034 537,00	5 034 537,00
Le Carnot 12 avenue Carnot 44000 NANTES	01/01/2016	100,00 %	1 690,32	3 503 330,39		3 503 330,39	3 503 330,39
Salorges 2 3 boulevard Salvador Allende 44000 NANTES	06/11/1997	100,00 %	1 143,00	1 061 202,77	32 694,08	1 093 896,85	1 104 794,87
Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	06/11/1997	100,00 %	1 973,00	1 671 155,28	427 340,83	2 098 496,11	2 098 496,11
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2016	50,00 %	1 892,64	2 167 906,46	3 209,68	2 171 116,14	2 171 918,57
4 Place Jean Monnet 45000 ORLEANS	06/11/1997	100,00 %					832 980,37
63 rue Bannier 45000 ORLEANS	06/11/1997	100,00 %					514 285,20

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Pôle Techno H Farman - Bât. B19 13 rue Clément Ader 51100 REIMS	06/11/1997	100,00 %	746,69	707 544,16		707 544,16	707 544,16
Pôle Techno H Farman - Bât. B18 11 rue Clément Ader 51100 REIMS	01/01/2016	100,00 %	733,51	746 053,25		746 053,25	746 053,25
Pôle Techno du Brabois - Bât. B7 7 Allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	14/11/2001	100,00 %	986,04	777 082,84	23 571,34	800 654,18	777 082,86
11 rue Edouard Belin - Bât. 13 57000 METZ	06/11/1997	100,00 %	1 124,46	752 623,92	310 202,64	1 062 826,56	1 082 540,52
Vieux Faubourg 27 Bls rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	2 561,58	4 312 726,02	13 749,65	4 326 475,67	4 316 733,55
Le National 54/56/58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	1 006,31	1 814 143,00	52 197,67	1 866 340,67	1 881 271,83
Quartier Pilaterie - Bât. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %	1 931,65	3 033 621,24		3 033 621,24	3 033 621,24
Quartier Pilaterie - Bât. B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %	551,83	852 066,32	10 767,87	862 834,19	852 066,32
Avenue de la Marne 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100,00 %	7 736,03	12 079 115,36	29 552,04	12 108 667,40	12 079 115,36
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %	864,35	1 278 716,70		1 278 716,70	1 278 716,70
Parc de la Haute Borne - Bât. 6 10 rue Héloïse 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	01/01/2016	100,00 %	1 690,90	2 820 783,91	110 893,87	2 931 677,78	2 820 783,91
Technoparc des Prés 2 7/9 Allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	12/07/2004	100,00 %	1 514,10	1 853 510,30	18 171,34	1 871 681,64	3 134 660,37
Technoparc des Près - Bât. C1 21 Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	06/11/1997	100,00 %	784,08	655 182,55	3 495,89	658 678,44	660 678,44
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100,00 %	2 055,75	3 832 006,00		3 832 006,00	3 832 006,00
SXB2 4 rue de la Haye 67300 SCHILTIGHEIM	17/02/2003	100,00 %	4 778,86	8 032 000,00	13 069,55	8 045 069,55	8 032 000,00
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00 %	2 858,28	10 267 275,00	10 691,44	10 277 966,44	10 286 543,09
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %	2 551,76	10 744 130,50	330 761,32	11 074 891,82	10 795 894,00
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	958 852,32	13 358 852,32	13 224 276,46
1 Cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100,00 %	3 240,00	3 673 673,50	136 656,64	3 810 330,14	3 787 008,49
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 463,93	21 508 178,45	151 070,20	21 659 248,65	21 708 643,60
9 rue Denis 69008 LYON	14/11/2001	100,00 %	2 258,00	941 982,00	5 570,00	947 552,00	941 982,00
Europarc du Chêne 10 rue Edison 69500 BRON	14/11/2001	100,00 %	1 434,00	1 750 000,00	41 191,36	1 791 191,36	1 783 342,30
Activillage 1/3 Allée des Ginkgos 69500 BRON	06/11/1997	100,00 %	2 014,00	1 976 437,00		1 976 437,00	1 976 437,00
Carré Feydeau 5/9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %	3 482,65	19 428 718,87	3 310 083,71	22 738 802,58	22 738 802,58

12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100,00 %	786,58	3 963 674,00	257 375,00	4 221 049,00	4 221 049,00
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 725 970,59	10 597 685,76	10 602 745,77
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	28/02/1989	100,00 %	2 398,04	10 587 458,81	39 750,00	10 627 208,81	
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	06/11/1997	75,00 %					5 587 458,81
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75	152 629,88	8 049 389,63	8 136 709,23
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	559,94	2 058 062,00	177 516,12	2 235 578,12	2 060 849,73
18/20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100,00 %	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	176 925,89	2 311 211,89	2 134 286,00
Héron Building - 12e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2016	50,00 %	670,00	3 871 802,81		3 871 802,81	3 871 802,81
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100,00 %	486,70	1 097 633,00	37 262,14	1 134 895,14	1 148 455,14
La Condamine 73/75 rue La Condamine 75017 PARIS	01/01/2016	25,00 %	1 120,35	9 594 683,37	1 172,40	9 595 855,77	9 595 855,77
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	269 420,17	10 502 920,17	10 575 990,28
Le Centaure 1 et 2 141 Bis/141 Ter/143 rue de Saussure 75017 PARIS	14/11/2001	100,00 %	901,00	1 157 344,20		1 157 344,20	1 157 344,20
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet 75017 PARIS	06/11/1997	100,00 %	1 050,06	3 181 762,86	1 540 630,91	4 722 393,77	4 894 009,17
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33,00 %	762,30	1 641 003,41	672 386,52	2 313 389,93	2 313 389,93
17 rue Joseph de Maistre 75018 PARIS	01/01/2016	34,00 %	624,89	2 179 061,17		2 179 061,17	2 179 061,17
114 avenue de Flandres 75019 PARIS	01/01/2016	100,00 %	1 730,95	6 706 285,58		6 706 285,58	6 706 285,58
22 Place Gadeau de Kerville 76000 ROUEN	06/11/1997	100,00 %					442 102,00
Mail Malouet 51 rue du Mail et 27 rue Malouet 76100 ROUEN	14/11/2001	100,00 %					1 811 163,19
Parc de la Vatine 9 rue Andrei Sakharov 76130 MONT-SAINT-AIGNAN	06/11/1997	100,00 %					1 282 641,86
Technosite des Bruyères 8 rue Jean Rostand 76140 LE PETIT QUEVILLY	14/11/2001	100,00 %					2 808 783,95
Technoparc des Bocquets 15 Allée Robert Lemasson 76230 BOIS-GUILLAUME	01/01/2016	100,00 %					696 096,23
45 Bis Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/01/2016	100,00 %	570,00	491 955,00	71 219,18	563 174,18	491 955,00
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	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	06/11/1997	33,00 %	662,61	1 358 321,00	59 386,41	1 417 707,41	1 417 707,41
Oxford 12 rue du Fort de Saint-Cyr 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	100,00 %	3 015,13	3 537 926,32	453 712,99	3 991 639,31	3 991 639,31

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	10 343 775,91	26 862 878,20	26 984 035,17
Le Toronto 54 Route de Sartrouville 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %	2 898,82	4 596 012,94	252 090,73	4 848 103,67	4 596 012,94
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 860,10	9 057 778,01		9 057 778,01	9 057 778,01
Parc d'activité les Epinettes 1 à 19 Impasse Alexis Trinquet 91000 EVRY	06/11/1997	100,00 %					1 446 365,53
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	64 257,89	33 558 374,59	33 575 519,42
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,42	8 588 873,70	7 599,36	8 596 473,06	8 588 873,70
Burospace - Bât. 21 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/01/2016	100,00 %	740,00	746 623,36		746 623,36	746 623,36
Les Conquérants 8/10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	06/11/1997	67,00 %	2 411,91	2 872 811,45	56 037,24	2 928 848,69	2 877 363,61
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30,00 %	5 742,00	29 493 263,04	8 289 448,31	37 782 711,35	38 219 162,30
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 834,17	40 372 556,97	1 683 448,89	42 056 005,86	41 942 476,63
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	02/06/2004	100,00 %	4 085,06	12 537 000,00		12 537 000,00	12 537 000,00
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	25 754 105,66		25 754 105,66	25 754 105,66
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 554,37	9 090 250,00	8 030,00	9 098 280,00	9 092 500,00
Akoya 1 48/50 Route de la Reine - Bât. 1 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	908,74	10 404 076,00		10 404 076,00	10 404 076,00
Iléo 27 à 33 Quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	30 092 254,43	13 375 053,92	43 467 308,35	43 176 657,40
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	87 948,84	4 793 290,79	4 822 607,08
121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	100,00 %	239,08	987 196,22		987 196,22	987 196,22
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %	4 843,61	25 926 642,20	22 303,32	25 948 945,52	
16/18/20 rue Barbès 92120 MONTROUGE	18/10/2011	6,00 %					5 700 000,00
Le Kubik 9 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60,00 %	2 336,40	3 803 393,83	788 352,07	4 591 745,90	4 607 151,74
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,72	14 380 242,00	401 141,63	14 781 383,63	14 845 981,30
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	12/07/2000	50,00 %	1 521,99	7 240 664,94	546 612,06	7 787 277,00	7 787 277,00
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 329,60	16 067 340,56	6 286 817,96	22 354 158,52	17 535 016,33
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	35,00 %	3 019,66	24 104 345,93	56 097,99	24 160 443,92	24 104 345,93

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	01/01/2016	20,00 %	1 697,37	8 636 291,88		8 636 291,88	8 636 291,88
Le Vermeer - Bât. B 37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	06/11/1997	100,00 %	1 929,10	5 018 673,26	185 913,97	5 204 587,23	5 242 518,57
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	187 844,47	21 639 844,47	21 452 000,00
3 rue de Rome 93110 ROSNY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %					4 827 766,43
Le Central II 93160 NOISY LE GRAND	06/11/1997	100,00 %	1 144,00	729 055,77		729 055,77	729 055,77
Axialys 1 et 2 276 (Ax1) / 274 (Ax2) avenue du Président Wilson 93200 SAINT-DENIS	22/12/2010	15,00 %	3 648,60	18 000 000,00	60 760,19	18 060 760,19	18 000 000,00
Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 614,54	18 240 328,88	306 741,18	18 547 070,06	18 544 948,93
21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	29/01/2003	100,00 %	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	01/01/2016	5,00 %	796,40	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Le Tropical 18 Place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	02/06/2005	100,00 %	6 408,10	11 000 000,00	4 364 287,74	15 364 287,74	15 422 217,12
Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	1 458,00	2 660 521,73		2 660 521,73	866 291,73
Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	2 908,52	5 384 838,82		5 384 838,82	1 823 058,82
Hameaux - E 123 Chemin des Bassins 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	769,00	1 161 493,70	87 827,23	1 249 320,93	1 272 754,37
Le Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	1 238,11	2 290 774,87		2 290 774,87	2 290 774,87
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154,00	7 828 891,64	1 219 412,08	9 048 303,72	8 978 048,08
Péripole 2 - 2e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493,18	3 715 728,90		3 715 728,90	3 715 728,90
Péripole 2 - 1er et 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	1 903,26	2 210 511,00	730 479,02	2 940 990,02	2 940 990,02
Péripole 2 - 5e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	702,92	853 714,00	298 521,57	1 152 235,57	1 152 235,57
Le Panoramique 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/2017	100,00 %	690,61	1 700 000,00		1 700 000,00	
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/1997	100,00 %	2 482,17	2 581 933,84		2 581 933,84	2 581 933,84
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	06/11/1997	100,00 %	3 497,64	5 306 795,54	371 198,84	5 677 994,38	5 793 611,50
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	94,80	37 857,90		37 857,90	37 857,90
10/12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	90 059,76	5 332 459,76	5 266 291,81
Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 431,86	5 791 995,64	356 579,56	6 148 575,20	6 215 130,66

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	2 604,57	3 257 039,14	126 939,23	3 383 978,37	3 398 459,84
Le Thalès 141/145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	3 400,00	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
TOTAL BUREAUX			**286 089,97**	**768 492 718,29**	**64 072 685,50**	**832 565 403,79**	**830 207 870,96**
COMMERCES							
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	01/01/2016	100,00 %	405,00	3 890 979,39		3 890 979,39	3 890 979,39
Villa Joséphine 24 rue du Docteur Oursel 27000 EVREUX	26/07/2007	100,00 %	230,12	899 326,07		899 326,07	899 326,07
61 Route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/1997	100,00 %	857,09	686 020,00		686 020,00	686 020,00
GRAND FRAIS Tignieu-Jameyzieu Route de Crémieu 38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU	30/06/2015	100,00 %	1 856,80	2 777 492,00		2 777 492,00	2 777 492,00
204 Bis avenue de la Libération 42120 LE COTEAU	27/12/2011	100,00 %	3 065,00	2 405 880,84		2 405 880,84	2 405 880,84
Les Promenades 28 boulevard Joffre 51100 REIMS	06/11/1997	100,00 %	1 144,67	1 381 364,73	61 383,93	1 442 748,66	1 407 702,29
71 rue du Général Leclerc 59510 HEM	27/12/2011	100,00 %	2 890,00	2 921 565,89		2 921 565,89	2 921 565,89
Rue de l'église de Berguette 62330 ISBERGUES	27/12/2011	100,00 %	2 958,00	2 233 966,04		2 233 966,04	2 233 966,04
ZAE du Moulin à Huile - D 231 62340 GUINES	27/12/2011	100,00 %	3 436,00	3 080 676,67		3 080 676,67	3 080 676,67
50 rue Georges Lamiot Aubigny 62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS	01/01/2016	100,00 %	2 589,00	3 109 278,16		3 109 278,16	3 109 278,16
Rue Alfred Leroy 62700 BRUAY-LA-BUISSIERE	13/06/1979	100,00 %	325,00	304 898,00		304 898,00	304 898,00
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	06/11/1997	100,00 %	1 130,10	807 980,00		807 980,00	807 980,00
Route du Stade 65400 ARGELES-GAZOST	27/12/2011	100,00 %	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
Boulevard Louis Pradel 69330 JONAGE	27/12/2011	100,00 %	3 183,00	3 857 087,42	278 937,44	4 136 024,86	4 125 724,86
4 Bis rue du 11 Novembre 1918 22 rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	26/07/2007	100,00 %	542,06	1 386 001,00		1 386 001,00	1 386 001,00
Rue du 8 mai 1945 69780 MIONS	01/01/2016	100,00 %	191,05	454 476,68		454 476,68	454 476,68
GRAND FRAIS Epagny 130 rue de la Mandallaz 74330 EPAGNY	24/09/2015	100,00 %	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	2 879 954,00
9/11 Bis rue des Halles 75001 PARIS	14/11/2001	100,00 %	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
4 avenue de friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100,00 %	113,81	426 534,36		426 534,36	426 534,36
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
56/60 rue de La Pompe 75016 PARIS	08/06/2004	100,00 %	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
43/45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	14/11/2001	100,00 %	2 174,90	1 272 797,00		1 272 797,00	1 272 797,00
1/11 Allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/2004	67,00 %	12 159,41	16 277 860,53	536,00	16 278 396,53	16 277 860,53

12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
GRAND FRAIS Claye-Souilly 9 Bis rue Jean Monnet 77410 CLAYE-SOUILLY	30/06/2015	100,00 %	2 181,00	4 933 569,00		4 933 569,00	4 933 569,00
20 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00 %	175,19	668 140,00		668 140,00	668 140,00
35 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00 %	298,00	622 540,00		622 540,00	622 540,00
16/18 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	54,00 %	106,23	467 543,00		467 543,00	467 543,00
GRAND FRAIS Limoges Nord Zone Commerciale Family Village 87280 LIMOGES	24/09/2015	100,00 %	1 954,54	2 917 985,00		2 917 985,00	2 917 985,00
Rue des 44 arpents 91100 VILLABE	02/03/2010	58,00 %	9 545,52	16 312 254,90		16 312 254,90	16 312 254,90
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABE	02/03/2010	58,00 %	4 625,09	5 010 033,90		5 010 033,90	5 010 033,90
Rue Jeanne Pinnet 91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	27/12/2011	100,00 %	4 280,00	6 094 440,05		6 094 440,05	6 094 440,05
4/6 Place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	01/01/2016	100,00 %	155,77	591 685,14		591 685,14	591 685,14
44 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	290,89	1 314 538,00		1 314 538,00	1 314 538,00
149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
91 boulevard de la Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	26/07/2007	100,00 %	213,43	1 119 212,00		1 119 212,00	1 119 212,00
3 rue de la Station 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	01/01/2016	100,00 %	4 415,50	9 565 634,72		9 565 634,72	9 565 634,72
13/19 boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	01/01/2016	100,00 %	135,89	676 766,78		676 766,78	676 766,78
1 Place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	01/01/2016	100,00 %	321,12	1 431 567,61		1 431 567,61	1 431 567,61
TOTAL COMMERCES			**77 630,70**	**118 402 408,20**	**340 857,37**	**118 743 265,57**	**118 697 383,20**
ENTREPÔTS							
17 rue Michael Faraday 37170 CHAMBRAY-LES-TOURS	06/11/1997	100,00 %	701,20	347 421,01		347 421,01	347 421,01
28 rue de Roubaix 59000 LILLE	02/06/2016	100,00 %		22 000,00		22 000,00	22 000,00
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100,00 %	8 683,30	5 640 614,00	21 803,25	5 662 417,25	5 640 614,00
26 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	11/04/1974	100,00 %	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
TOTAL ENTREPÔTS			**11 388,26**	**6 680 811,01**	**21 803,25**	**6 702 614,26**	**6 680 811,01**
IMMOBILISATIONS EN COURS							
Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %					25 926 642,20
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS							**25 926 642,20**
TOTAL GÉNÉRAL			**381 487,91**	**901 662 089,49**	**64 465 746,12**	**966 127 835,61**	**990 313 725,17**

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.

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

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
RÉSIDENCE GÉRÉE							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	25 000,00	31 031 168,00		31 031 168,00	71 458 851,00
TOTAL SCI ALLGAU*			**25 000,00**	**31 031 168,00**		**31 031 168,00**	**71 458 851,00**
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D - 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,21	61 701 459,66		61 701 459,66	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**19 972,21**	**61 701 459,66**		**61 701 459,66**	
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60313 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 730,00	33 029 131,38		33 029 131,38	
Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	19 570 594,84		19 570 594,84	21 041 364,98
2 Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	20 404,22	72 017 445,67	193 442,35	72 210 888,02	74 867 225,36
Hamburg Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	21 702 990,02		21 702 990,02	22 637 065,78
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	35 255 594,71	238 435,14	35 494 029,85	36 774 156,46
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 842,27	17 489 941,55	4 694,52	17 494 636,07	18 033 053,09
Porsche Mittler Pfad 13-15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	70 054 369,89		70 054 369,89	
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	26 539 152,77		26 539 152,77	27 338 964,26
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 918,12	42 191 754,34		42 191 754,34	43 603 248,18
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**103 718,07**	**337 850 975,17**	**436 572,01**	**338 287 547,18**	**244 295 078,11**
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	184 240 223,22		184 240 223,22	189 812 715,15
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			**20 590,40**	**184 240 223,22**		**184 240 223,22**	**189 812 715,15**
Le Prisme 146 bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 359,00	67 473 641,51		67 473 641,51	71 417 191,16
TOTAL SCI LF PRISME			**10 359,00**	**67 473 641,51**		**67 473 641,51**	**71 417 191,16**
Le Jazz Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	66 303 226,26	618 846,57	66 922 072,83	70 875 004,96
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**66 303 226,26**	**618 846,57**	**66 922 072,83**	**70 875 004,96**
Panorama Seine et Dockside 247 quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	81 445 369,25		81 445 369,25	86 451 629,08
Total SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**81 445 369,25**		**81 445 369,25**	**86 451 629,08**
COMMERCES							
Buffalo - Lyon-Beynost Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 814 910,45		2 814 910,45	3 120 097,60
Buffalo - Marseille-Cabries Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	3 454 581,72		3 454 581,72	

* La méthode retenue pour la comptabilisation des SCI en VEFA est celle de l'avancement au fur et à mesure du paiement des appels de fonds.

13

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Arles Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 774 210,02		1 774 210,02	1 981 914,67
Buffalo - Saint-Brieuc - Tregueux 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 667 984,29		2 667 984,29	
Buffalo - Brest 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 728 120,33		2 728 120,33	
Buffalo - Morlaix - Saint-Martin Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 935 513,67		1 935 513,67	2 162 101,94
Buffalo - Concarneau Rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 264 186,03		1 264 186,03	
Buffalo - Roques-sur-Garonne 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	3 315 264,49		3 315 264,49	
Buffalo - Villenave d'Ornon Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	2 371 537,93		2 371 537,93	
Buffalo - Lormont Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	2 086 991,49		2 086 991,49	2 313 259,05
Buffalo - Nantes-Orvault 180 Route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 867 407,73		1 867 407,73	2 086 022,91
Buffalo - Cherbourg-La Glacerie Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 869 199,96		1 869 199,96	2 088 024,97
Buffalo - Reims-Neuvilette Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 692 662,18		1 692 662,18	1 890 820,12
Buffalo - Metz-Borny 16 rur Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 824 393,32		1 824 393,32	2 037 972,94
Buffalo - Saint-Amand-Les-Eaux Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 680 859,07		1 680 859,07	
Buffalo - Lille-Lezennes Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 443 725,95		2 443 725,95	2 708 670,00
Buffalo - Beauvais-Gay Lussac 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	3 355 525,19		3 355 525,19	
Buffalo - Perpignan Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	2 263 100,90		2 263 100,90	2 508 461,93
Buffalo Vesoul-Pusey Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 708 804,56		1 708 804,56	
Buffalo - Harfleur-Montvilliers Centre commercial La Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 854 943,13		2 854 943,13	
Buffalo - Mantes-La-Ville Rue du 8 mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	3 411 296,25		3 411 296,25	
Buffalo - Le Pontet-Avignon 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	2 260 357,00		2 260 357,00	
Buffalo - Brétigny-sur-Orge ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 428 385,88		2 428 385,88	2 712 674,16
Buffalo - Saint-Germain-Les-Corbeil 19/21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	2 004 070,51		2 004 070,51	

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Amortissements (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
Buffalo - Villemomble 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 558 324,63		2 558 324,63	
Buffalo - La Queue-en-Brie 2 rue andré Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	2 039 992,41		2 039 992,41	
Buffalo - Cormeilles-en-Parisis Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 895 187,03		1 895 187,03	2 117 055,12
Buffalo - L'Isle-Adam 4 boulevard de Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 978 527,96		1 978 527,96	2 210 151,89
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**64 550 064,08**		**64 550 064,08**	**29 937 227,30**
TOTAL GÉNÉRAL SCI			**212 722,28**	**894 596 127,15**	**1 055 418,58**	**895 651 545,73**	**764 247 696,76**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2017.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CREDIT MUTUEL PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par 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 de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.



13

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 2017.

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 DÉJA 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 € ;
- 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 facturés au titre de l'exercice 2017 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :



Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des parestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	43 612,50
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et la négociation des avenenants d'extension et de relocations.	Honoraires fixés à : • 7,5 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociation avec les locataires ayant délivré leur congés ; • 7,5 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • Forfaitaire en fonction d'un barême pour les renouvellements de baux ; • 10 % à 15 % du montant de la relocation.	98 901,73
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives	• Pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ; • Pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ; • Pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	325,00

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 :

1) Commission de gestion :

Elle correspond à un montant de 10 % 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 2017 s'élève à 5 997 976,12 euros HT.

2) Commission de souscription :

Elle correspond à un montant de 8 % 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 1 355 802,00 euros HT au titre de l'exercice 2017.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

  Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 562 829,57 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2017 s'élève à 213 000,00 euros HT.

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

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

Elle s'élève à 66 660,73 euros HT au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER.

NOTES



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - A70212