SCPI

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2018



LA FRANÇAISE



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 27 JUIN 2019

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2018	6
4	Gouvernance et contrôle interne	18
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	20
6	Rapport de la société de gestion à l'assemblée générale extraordinaire	23
7	Rapport du conseil de surveillance	24
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	26
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	28
10	Comptes annuels	30
11	Annexe	33
12	Tableau de composition du patrimoine	39
13	Rapports du commissaire aux comptes	49

CONJONCTURE



ÉCONOMIE

Une croissance peu dynamique mais résistante.

Avec une progression du PIB de 0,3%, au dernier trimestre 2018, l'économie française a mieux résisté qu'anticipé au mouvement des gilets jaunes. Au total, avec une croissance annuelle de 1,6%, le ralentissement de la croissance française en 2018 s'inscrit en ligne avec celui de la zone euro malgré des facteurs plutôt positifs à moyen et long terme. La demande intérieure a été le plus impactée par le mouvement des gilets jaunes et s'est montrée peu dynamique, en décélérant légèrement au quatrième trimestre. L'indice de confiance des ménages a continué de chuter en décembre et a atteint son plus bas niveau depuis novembre 2014. Faute de confiance, la consommation des ménages a peu progressé, au profit du taux d'épargne qui atteignait 15,6% fin 2018.

L'investissement des entreprises a poursuivi sa progression pour la cinquième année consécutive, à un rythme cependant moins soutenu. Il a été porté par la dynamique de la valeur ajoutée des entreprises et d'un coût du crédit très bas. La résistance des marges et des profits des entreprises, combinée à une hausse du taux d'utilisation des capacités de production, conduit à anticiper la poursuite d'une hausse marquée des dépenses d'investissement. Au total, l'investissement des entreprises a progressé de 2,9% en 2018, permettant au taux de chômage de poursuivre sa lente décrue, grâce à des créations d'emplois qui demeurent supérieures aux entrées sur le marché du travail. Dans le sillage d'une reprise économique plus lente, le rythme des créations d'emplois a ralenti en 2018 tandis que la population active poursuit sa progression. Le secteur tertiaire, le plus consommateur de surfaces de bureaux, concentre toujours l'essentiel des créations de poste.

En France, l'inflation s'est établie à 1,8% en moyenne en 2018 contre 1% en 2017, portée principalement par la hausse des prix de l'énergie et des produits alimentaires. La hausse de l'inflation a eu pour corollaire une augmentation annuelle de l'ILAT - l'indice de référence des loyers pour les bureaux - à +2,2% au quatrième trimestre 2018, au même niveau que le trimestre précédent.

Pour autant, face au ralentissement de l'économie, la BCE, qui a mis fin au QE* en 2018, ne devrait pas remonter les taux d'intérêt en 2019, confortant ainsi le positionnement très favorable des actifs immobiliers. L'évolution de la politique monétaire européenne en 2019 dépendra également du successeur de Mario Draghi dont le mandat se termine en octobre.

La croissance en 2019 devrait conserver un rythme assez similaire. La mise en place des mesures en faveur du pouvoir d'achat devrait soutenir la consommation des ménages, renforcée par un ralentissement attendu de l'inflation. L'investissement des entreprises conserverait une dynamique assez solide même si cette dernière se modèrerait graduellement compte tenu d'un léger recul des indicateurs de conjoncture et d'incertitudes croissantes.

** QE : Quantitative Easing - Assouplissement quantitatif.*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Une année exceptionnelle.

2018 marque un record absolu en terme de volume d'investissement, aidé par la confirmation du retour en force des investisseurs étrangers et des transactions de gros volume unitaire. Plus de 30 milliards ont été investis, hors droits, en immobilier d'entreprise, en 2018, un volume marquant une nette progression d'une année sur l'autre. L'activité transactionnelle a accéléré au quatrième trimestre 2018 avec, en décembre, 16 signatures d'un montant supérieur à 100 millions d'euros. Au cumul de l'année, ces transactions, au nombre de 83, représentent 61% des montants investis.

Les investisseurs étrangers, dont le retour avait été marqué fin 2017, sont restés dynamiques en 2018, concentrant 44% de l'activité en Île-de-France. Les capitaux domestiques ne sont pas en reste, même si les collectes auprès du grand public se normalisent après une année 2017 exceptionnelle. En Île-de-France, les investisseurs étrangers sont acquéreurs nets avec un peu moins de 6 milliards de cessions contre 10 milliards d'acquisitions ; quand les investisseurs français, ont à l'inverse, réalisé davantage d'arbitrages (15 Mds€) que d'acquisitions (10 Mds€).

Le bureau reste la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs en raison de la bonne dynamique locative qui permet d'anticiper à terme des hausses de loyer. En revanche, le potentiel de valorisation des revenus locatifs pour les actifs commerce n'est plus aussi manifeste et constitue l'un des freins à l'engagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Toutefois, après une année 2017 mitigée, les investissements en commerce se sont redressés. L'intérêt des investisseurs se concentre majoritairement sur les pieds d'immeuble ainsi que, dans une moindre mesure, sur les retail parks alors que la liquidité des galeries commerciales et des centres commerciaux est presque inexistante. La logistique affiche un volume d'investissement toujours élevé, grâce à la poursuite des ventes de portefeuilles qui attirent de nombreux étrangers, majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.

Les taux de rendement immobilier ont globalement conservé leur valeur plancher au quatrième trimestre 2018 et continuent d'afficher une prime de risque confortablement attractive, au regard, en particulier, de leur faible volatilité, particulièrement appréciable en cette période où les incertitudes sur les autres classes d'actifs se multiplient. Seuls les commerces ont enregistré une légère remontée de leurs taux.

Dans un environnement anxiogène, la préférence pour ce qui est lisible et clairement identifié devrait se renforcer. Le marché, plus sélectif, devrait continuer à être prêt à payer, y compris cher, les meilleurs actifs, très sécurisants. Ce phénomène plaide en faveur d'un maintien des taux immobiliers à des taux planchers pour les actifs les plus qualitatifs, s'ils sont liquides mais aussi en faveur d'une différenciation croissante des marchés en 2019.

MARCHÉ LOCATIF BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Des fondamentaux solides permettent une consolidation de la demande à un niveau élevé.

Malgré un léger tassement en fin d'année, sous l'effet du glissement d'importantes transactions sur 2019, la demande placée dépasse les 2,5 millions de m² en 2018 et demeure 10% supérieure à sa moyenne décennale. Au final, la demande placée recule de 5% sur un an, principalement sous l'effet d'une baisse significative des transactions de plus de 20 000 m².

Paris Intra-Muros confirme son statut de première destination tertiaire en Île-de-France et affiche pour la troisième année consécutive une demande supérieure à un million de m². Sur le Croissant Ouest et La Défense, en dépit d'une offre relativement abondante en grandes surfaces, les grandes transactions ont été moins nombreuses en 2018 et sont à l'origine du repli de la demande placée. Certains pôles de bureaux des premières périphéries bénéficient d'une meilleure conjoncture et d'un report des utilisateurs parisiens.

L'offre immédiate se stabilise, pour le deuxième trimestre consécutif, sous le seuil des 3 millions de m², à fin décembre 2018, soit une baisse de 10% en un an. Après quatre années de baisse consécutives, la vacance parisienne ne représente plus que 390 000 m², un chiffre à rapprocher du million de m² annuellement placés ces trois dernières années. La contraction de l'offre immédiatement disponible est une tendance commune à l'ensemble des segments de surface ; elle est cependant d'autant plus marquée que le gabarit concerné est petit. Si l'offre de première main s'est très légèrement étoffée en 2018, elle demeure réduite et ne représente que 15% de l'offre totale, environ 435 000 m², soit à peine la moitié de ce qui est consommé en surfaces neuves, en moyenne, chaque année, en Île-de-France, depuis 2008.

Les tensions sur l'offre particulièrement importantes sur les localisations centrales et les immeubles neufs se traduisent par des pressions haussières sur le loyer prime de Paris QCA*. Plus généralement, avec un taux de vacance de 2,3% dans la Capitale (1,3% dans Paris QCA*), les loyers y sont nettement orientés à la hausse, sur les immeubles de première et de seconde main. Dans le Croissant Ouest et en première couronne, l'effet haussier est aussi perceptible, principalement pour les immeubles neufs, mais de manière moins homogène.

Du côté de la production neuve de bureaux, le volume de livraisons de 2019 devrait être plus important qu'en 2018, avec plus d'un million de m² attendus. Ces surfaces sont, toutefois, pré-commercialisées pour près de la moitié, limitant l'apport de surfaces neuves disponibles. En conséquence, le taux de vacance devrait se stabiliser. Du côté de la demande, 2019 devrait voir le ralentissement de la croissance et des créations d'emplois. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation du parc immobilier devraient constituer un facteur de soutien indéniable de la demande placée de bureaux, alors même que les enjeux de ressources humaines prennent toujours plus d'importance.

MARCHÉ RÉGIONS BUREAUX

Changement de dimension des métropoles régionales.

Pour la seconde année consécutive, toutes classes d'actifs confondues, le montant investi en actifs unitaires régionaux dépasse les 4 milliards d'euros. La part des bureaux représente 54% des montants investis, en hausse de 12% d'une année sur l'autre. Elle témoigne de l'attractivité croissante des régions. Le phénomène de métropolisation, accompagné du développement d'infrastructures de transports, a nourri le développement des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique. Ainsi en 2018, la demande placée à Lyon et Lille a dépassé pour la première fois les seuils respectifs de 300 000 m² et 250 000 m². La demande en 2018 a été marquée par les besoins immobiliers de regroupement du secteur public.

À l'instar du marché de bureaux en Île-de-France, la demande placée devrait continuer de bénéficier de l'évolution des modes de travail, de la recherche d'agilité et de flexibilité des entreprises et de la prise de position des opérateurs de coworking dans les centres urbains dynamiques.

L'offre immédiate, quant à elle, continue de se contracter. À Lyon, elle reste pour le deuxième trimestre consécutif sous la barre des 300 000 m². Ce recul de l'offre peut être pénalisant pour les utilisateurs en recherche de locaux à court ou moyen terme, et ce notamment sur les grandes surfaces neuves. Les très bons niveaux de commercialisation enregistrés au cours des dernières années ont asséché le stock disponible, notamment dans les localisations centrales et les utilisateurs ont largement entamé les futures disponibilités en se positionnant sur des immeubles via des pré-commercialisations.

Fort de cette bonne dynamique, les investisseurs ont, en 2018, plébiscité les VEFA précommercialisées leur assurant des revenus locatifs pérennes. La signature de nouvelles références au sein des grandes métropoles françaises s'est accompagnée de nouvelles compressions de taux. Fin 2018, les taux prime bureaux atteignaient 3,9% à Lyon, 4,1% à Lille et 4,5% à Marseille.

COMMERCE

Fragmentation du marché du commerce tant en terme de formats que de territoires.

Les difficultés du commerce physique ont des causes multiples : modifications des habitudes de consommation, attractivité toujours plus forte de l'e-commerce et dynamiques territoriales peu porteuses. Pour faire face à ces évolutions, les enseignes ainsi que les propriétaires ont placé au centre de leur stratégie l'omnicanal, la refonte du mix-merchandising et la captation des flux. Mais ces solutions ont une équation économique compliquée. L'investissement nécessaire est conséquent et n'est pas réalisable pour un certain nombre d'enseignes ou de propriétaires.

S'en suit donc un élargissement du fossé avec d'un côté les bailleurs capables de mobiliser des capitaux pour assurer la transformation de leurs actifs, et de l'autre, ceux qui ne disposent pas des moyens nécessaires pour s'adapter.

Du côté des valeurs locatives, la croissance mécanique de loyers, déjà au sommet, ne réussit plus à contenir les taux d'effort à des niveaux soutenables pour l'ensemble des enseignes, en particulier dans les secteurs les plus affectés par la conjoncture, notamment le textile et les jouets. Ceci renforce encore la polarisation du marché du commerce français avec une préférence très nette pour les actifs « prime » en pied d'immeuble et dans les retail parks. Les contraintes d'un foncier limité rendent les emplacements « prime » des pieds d'immeuble plus résistants aux variations de flux et au développement de formats concurrents. Les retail parks nouvelle génération bénéficient, quant à eux, d'une approche plus qualitative du commerce en périphérie, d'un arbitrage des enseignes en leur faveur grâce à un niveau de loyers et de charges plus abordables que les centres commerciaux ou les pieds d'immeuble et d'une plus grande proximité du centre-ville comparée aux centres commerciaux. En outre, les retail parks ont une plus grande exposition aux segments du bricolage et de l'équipement de la maison, présents de longue date sur ce format d'actifs, et offrant une résilience accrue au développement du e-commerce.

Le centre commercial de par la diversité de ses formats réagit de manière différente à l'érosion des ventes, qu'il s'agisse d'un centre à forte attractivité ou d'un centre de taille plus réduite concurrencé dans sa zone de chalandise. Par ailleurs, la modification de leur mix-merchandising vers plus de restauration et une nouvelle configuration ont entrainé une baisse de leurs revenus locatifs en 2018.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Volume d'investissement France	27,4 Mds d'€ HD	30,5 Mds d'€ HD	+11 %	↘
Bureau	18,2 Mds d'€ HD	21,0 Mds d'€ HD	+14 %	↘
Commerce	3,8 Mds d'€ HD	4,3 Mds d'€ HD	+14 %	↘

MARCHE DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE				
Marché utilisateur en IDF	**2017**	**2018**	**Évolution sur un an**	**1S 2019 (vs. 2018)**
Demande placée	2 641 000 m²	2 504 500 m²	-5 %	↘
Taux de vacance	**5,70%**	**5,10%**	**-60 pbs**	=
Loyer moyen neuf Paris QCA*	**648 €/m²/an**	**711 €/m²/an**	**+9,7%**	↗

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2017	2018	Évolution sur un an	1S 2019 (vs. 2018)
Bureau Paris	3,10%	3,10%	=	=
Bureau Régions	4%	3,9%	=	=
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs	=
Retail parks	4,50%	4,50%	=	=

** QCA : Quartier Central des Affaires.*

HÔTEL ET AUTRE HÉBERGEMENT COLLECTIF TOURISTIQUE

Des performances en hausse, reflétant la résilience de la classe d'actifs.

L'année 2018 poursuit sa bonne lancée et atteint à nouveau, au quatrième trimestre 2018, des niveaux de performance en ligne avec ceux atteints avant les attentats. En France métropolitaine, la fréquentation touristique, exprimée en nuitées, augmente de 2,0% par rapport au quatrième trimestre 2017, après +1,0% au trimestre précédent. Ainsi, après le net dynamisme de 2017, la fréquentation continue de croître, mais à un rythme plus modéré. La croissance reste globalement tirée par la clientèle ne résidant pas en France avec une hausse de 4,7%, alors que la fréquentation des résidents rebondit à +0,9%.

Dans les hôtels, les nuitées progressent de 1,5% en glissement annuel, avec une forte hausse du nombre de nuitées de la clientèle étrangère. La bonne orientation du marché hôtelier est particulièrement visible en Île-de-France ainsi que sur les hôtels haut de gamme, alors que les nuitées baissent dans les hôtels classés 1 et 2 étoiles.

La fréquentation dans les campings continue de progresser au troisième trimestre 2018 à +1,1% sur un an, grâce à la clientèle non résidente en hausse de 3,5%. Cette hausse est tirée par l'activité des hébergements haut de gamme avec +3,7% dans les campings 4 et 5 étoiles, et par l'engouement pour les emplacements équipés. La fréquentation dans les zones littorales, en progression de 2,4%, a profité notamment de conditions météorologiques très favorables au troisième trimestre et de l'apport des non-résidents. À l'inverse, les nuitées baissent dans les autres espaces, essentiellement ruraux.

La fréquentation des autres hébergements collectifs touristiques (résidences tourisme et villages vacances) repart à la hausse au quatrième trimestre après un troisième trimestre en léger retrait. Elle augmente vivement en Île-de-France et dans une moindre mesure dans les espaces urbains de province ainsi que sur le littoral. En revanche, le début de saison d'hiver dans les massifs de ski est pénalisé par le recul de la clientèle étrangère.

Les hôteliers français ont enregistré de belles performances en 2018 avec des résultats largement supérieurs à ceux enregistrés en 2017. Les RevPAR* sont en hausse sur toutes les catégories entre 4 et 7%. Le mouvement des gilets jaunes a, toutefois, eu un impact sur le mois de décembre et notamment sur la clientèle étrangère des palaces parisiens ; la clientèle d'affaires étant peu affectée. Pour rappel, on estime que 70% du chiffres d'affaires d'un hôtel est réalisé par une clientèle d'affaires entre le lundi et le vendredi.

Les volumes d'investissement en hôtellerie s'élèvent à 1,8 milliards d'euros en 2018. L'activité est principalement alimentée par des ventes d'actifs à l'unité. Le manque de portefeuilles à céder est la raison pour laquelle le marché français reste en deçà de sa moyenne décennale malgré un fort intérêt de la part des investisseurs, comme en témoigne la pression continue sur les taux de rendement. Le marché hôtelier français reste caractérisé par la prédominance parisienne, la Capitale captant 77% des investissements nationaux. Les taux de rendement ont confirmé la compression de 25 points de base du 3e trimestre 2018, intervenue après six trimestres consécutifs de stabilité.



** « Revenue Per Available Room », soit le revenu par chambre disponible.*

EUROPE

Poursuite de la hausse des loyers grâce à une forte demande et une offre faible.

Le marché européen immobilier est caractérisé par un afflux de liquidités qui maintient les volumes d'investissement à des niveaux records. Comparée à l'Amérique du Nord ou l'Asie, l'Europe est la région qui attire le plus de capitaux transfrontaliers. Ils sont à l'origine de 45% des volumes d'investissement, avec une part croissante des capitaux provenant des autres régions.

En 2018, les volumes investis en immobilier d'entreprise ont atteint 261 milliards d'euros. Cela correspond à un recul de 3% en glissement annuel, qui s'explique principalement par le mauvais score du marché UK, pour lequel de nombreux investisseurs ont adopté une attitude plus attentiste. L'Allemagne et la France ont enregistré une nouvelle progression de leur volume d'investissement. Le bureau reste la classe d'actifs la plus recherchée par les investisseurs, représentant environ 50% des volumes investis. Le commerce vient au second rang avec 20%, mais marque un recul dans la quasi-totalité des marchés européens ; la logistique complète le podium avec 13%. L'hôtellerie et le résidentiel géré représentent environ chacun 8%, ce qui correspond à un volume d'investissement annuel autour de 25 milliards chacun.

Le marché locatif européen de bureau a continué à se montrer actif et parvient à enregistrer, en 2018, un volume de demande placée similaire à celui de 2017 qui signait la meilleure performance des dix dernières années. Malgré les incertitudes soulevées par le Brexit, la demande placée dans Central London est au plus haut depuis 2015, notamment grâce à des durées de bail attractives et des mesures d'accompagnement élevées. La demande des 5 principaux marchés allemands finit l'année en léger recul, entravée par la faiblesse de l'offre.

La demande des entreprises liées aux nouvelles technologies a dépassé celles des services financiers dans de nombreuses villes européennes dont Londres, Paris, Madrid, Berlin ou Dublin, entraînant des modifications dans les structures de marché. Dans les villes à forte intensité technologique et dans les quartiers où les entreprises high-tech se rassemblent, la demande a connu une croissance plus forte amplifiant les pressions à la hausse sur les loyers.

La contraction des taux de vacance a fait grimper les loyers prime partout en Europe, à l'exception de Londres. L'offre reste contrainte et a pour corollaire un nouveau recul des taux de vacance dans la majorité des marchés européens en 2018. Berlin, Munich et Cologne sont en situation de quasi-pénurie d'offres avec des taux de vacance inférieurs à 3%. Plus largement, dans les sept principaux marchés allemands et à Amsterdam, le maintien de tels niveaux de vacance pourrait se traduire par une baisse structurelle comparée aux données long-terme. Dans un certain nombre de villes dont Dublin, Milan, Stockholm et London West End, les mises en chantier sont reparties à la hausse.

La dynamique positive observée sur le marché européen des bureaux devrait se poursuivre en 2019. Les taux de vacance devraient rester en dessous des seuils de fluidité malgré un rebond de l'offre en construction dans certains marchés. Les potentiels de hausse de loyers restent présents et devraient continuer à favoriser un élargissement des stratégies d'acquisition des investisseurs, avec des recherches s'orientant vers des localisations périphériques, des actifs « value-add » ou des opérations en blanc.

2

FICHE D'IDENTITÉ CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

TYPE DE SCPI
SCPI d'entreprise 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 31/12/2018
626 697 027 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

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

Commissaire aux comptes

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

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
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 la présente assemblée générale.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
6, Place de la Pyramide
92908 Paris La Défense Cedex

Fin 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 2018



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2018
4,0 %

Prix de souscription
285 €

Collecte brute 2018
0,8 M€

Investissements AEM* *
11,2 M€

Cessions
36,1 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.

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

En 2018, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrage de 22 actifs, soit 21 000 m² pour plus de 36 millions d'euros qui a contribué à résorber près de 7 000 m² de locaux vacants, soit 32% des surfaces cédées.

Le produit de ces cessions a, notamment, été investi dans l'acquisition en janvier de l'immeuble de bureaux Wood Park à Marcq-en-Baroeul (59) pour un montant total de 11,2 millions d'euros (QP 80%).

2018 a été marquée par une activité locative soutenue et d'importantes prises à bail, dont :

- plus de 4 800 m² dans l'Ipso Facto à Montrouge (92) (QP 34%) ;
- plus de 2 700 m² reloués dans le Carillon à Nanterre (92) (QP 32,5%) ;
- plus de 1 600 m² dans le Crisco à Sèvres (92) (QP 25%).

La principale surface de votre patrimoine qui était vacante fin 2017 concernait l'immeuble Ipso Facto à Montrouge, un actif entièrement restructuré et livré l'an dernier, qui a été loué dans sa totalité à La Croix Rouge Française avec une prise d'effet au 1er juillet 2018.

La situation locative de votre SCPI est donc en amélioration au 31 décembre 2018 avec un taux d'occupation physique en hausse, passant de 85,2% au 31/12/2017 à 86,2% au 31/12/2018. Le taux d'occupation financier moyen, quant à lui, s'affiche à 83,3% en raison d'une augmentation temporaire du volume annuel des franchises accordées aux nouveaux locataires.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,04% par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,97% par rapport à 2017 qui s'établit désormais à 246,03 euros.

En 2018, la collecte de la SCPI a été inférieure à nos attentes. Aussi, la société de gestion a mis en place, en fin d'année, un dispositif permettant de proposer systématiquement le fonds de remboursement aux associés souhaitant se retirer de la SCPI. Ce dernier a d'ores et déjà permis de rembourser 10% des parts en attente soit 4,5 millions d'euros, dans les 2 premières semaines qui ont suivi sa mise en place. La liquidité offerte est de 220 euros (valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale minorée de 10%).

La SCPI a maintenu un taux de distribution de 4,00% en 2018 et les comptes prévisionnels de l'année 2019, montrent que la distribution annuelle devrait pouvoir être maintenue à son niveau actuel correspondant à un acompte trimestriel par part de 2,85 euros.

Votre SCPI poursuivra ses efforts d'amélioration de la situation locative avec des taux d'occupation physique et financier attendus en amélioration.

La société de gestion suivra le bon déroulement des restructurations en cours d'Enghien, du City Défense et d'Ivry qui représentent 6 points de vacance financière.

Crédit Mutuel Pierre 1 vise, en 2019, la réalisation d'un plan d'arbitrages supérieur à 50 millions d'euros dont une proportion significative de surfaces vacantes. Le produit de ces arbitrages ainsi que les ressources liées au recours aux emprunts financeront l'acquisition de nouveaux actifs qui génèreront des revenus supplémentaires pour Crédit Mutuel Pierre 1.

Enfin, votre SCPI maintiendra le dispositif de fonds de remboursement mis en place en fin d'année afin de continuer à fluidifier son marché des parts.

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2018 :	
- en direct	148
- via SCI	42
Surface en exploitation	382 970 m²
Taux d'occupation financier annuel	83,3 %

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2018

Capital effectif	626 697 027,00 €
Nombre de parts	4 096 059
Capitalisation	1 167 376 815,00 €
Nombre d'associés	21 866
Valeur de réalisation	246,03 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Distribution de l'exercice 2018*	11,40 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2018 (DVM)**	4,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2018***	0,00 %

Taux de rentabilité interne (TRI)

5 ans	2,69 %
10 ans	3,98 %
15 ans	6,23 %

* Correspond à la distribution perçue 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 versé 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 [1] de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N-1 ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2018	2017
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	83 937 288,67	90 281 618,54
dont loyers	55 125 623,51	59 422 890,49
Total des charges	43 037 828,06	44 828 617,32
Résultat	40 899 460,61	45 453 001,22
Distribution	46 963 626,20	47 272 201,40
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	626 697 027,00	632 734 560,00
Total des capitaux propres	910 832 607,58	930 052 169,56
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 026 662 772,09	1 047 502 287,23

	Global 2018	Par part 2018
Autres informations		
Bénéfice	40 899 460,61	9,93*
Distribution	46 963 626,20	11,40*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 177 204 822,00	287,40
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 121 688 263,17	273,85
Valeur comptable	910 832 607,58	222,37
Valeur de réalisation	1 007 762 336,98	246,03
Valeur de reconstitution	1 185 765 387,43	289,49

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

VALEUR DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

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	1 026 662 772,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(115 830 164,51)
Valeur comptable	**910 832 607,58**
Valeur comptable ramenée à une part	**222,37**

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	1 121 688 263,17
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(113 925 926,19)
Valeur de réalisation	**1 007 762 336,98**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**246,03**

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	1 007 762 336,98
Frais d'acquisition des immeubles	82 444 087,34
Commission de souscription	95 558 963,11
Valeur de reconstitution*	**1 185 765 387,43**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**289,49**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2018 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	2 724	0,06 %
Part cédées de gré à gré	4 963	0,12 %
Parts transférées par succession et/ou donation	27 998	0,68 %
Parts annulées ou remboursées	39 461	0,96 %
Parts en attente de retrait	143 773	3,51 %

Au cours de l'année 2018, les quelque 776 000 euros de souscriptions enregistrées ont été affectés en totalité à la contrepartie du retrait de 2 724 parts. Ce montant demeure insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait, dont le nombre mensuel moyen (autour de 3 200 parts) est resté stable.

En 2018, les dotations de 22,5 millions d'euros au fonds de remboursement auront permis d'assurer le remboursement 39 461 parts au prix de 219 euros en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier. En ce début 2019, le fonds de remboursement dispose de 15,5 millions d'euros encore disponibles.

Au 31 décembre 2018, le nombre de parts en attente de retrait représente 3,5 % du total des parts de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2018

En 2018, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un investissement en direct pour un montant immobilier de 11,2 millions d'euros HT AEM*.

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

59700 MARCQ-EN-BAROEUL

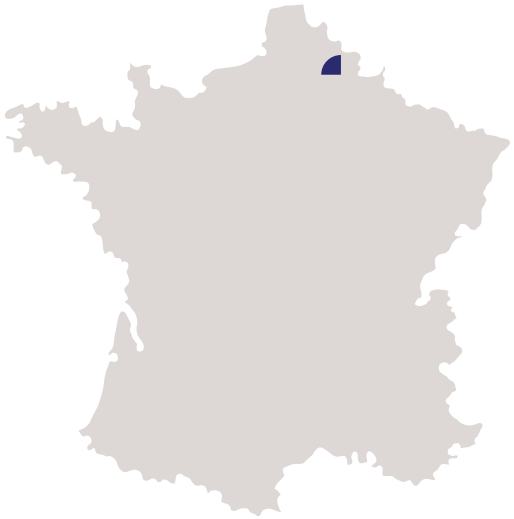
Wood Park – 274 bis, avenue de la Marne

Situé le long des grands boulevards et à proximité d'une station de tramway permettant de rejoindre la Gare Lille Flandres en 14 minutes, cet ensemble immobilier à usage de bureaux développe une surface totale de 4 266 m². L'ensemble est composé de cinq bâtiments livrés en janvier 2017 entièrement loués et d'un bâtiment en VEFA en blanc, livré en juin 2018. Le revenu annuel est de 565 k€ et le revenu potentiel est de 749 k€. Cet actif a été acquis pour 14 M€ AEM*.

Surface : 4 266 m²
Investissement de la SCPI : 11 200 000 €
QP SCPI : 80%**
Signature : 16/01/2018

BUREAU





* AEM : Acte en Main (tous frais d'acquisition inclus).
** Quote-part détenue par la SCPI.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2018

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017 (euros)	Prix de cession brut (euros)
01/02/18	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	100,00 %	224	224	27/09/90	220 531	274 309	245 000
12/03/18	Technoparc des Prés 2 7/9 Allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100,00 %	790	790	12/07/04	980 637	910 160	1 100 000
13/03/18	Villa 1 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100,00 %	269	-	01/02/88	304 898	563 953	577 150
15/03/18	11 rue Edouard Belin - Bât. B13 57000 METZ	BUR	100,00 %	1 124	276	22/07/97	1 062 827	786 729	792 720
17/05/18	Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	BUR	20,00 %	1 697	1 491	24/10/05	8 636 292	7 412 284	7 400 000
22/05/18	Parc d'Activités Tour Nord 12 Allée Colette Duval 37000 TOURS	BUR	100,00 %	943	943	06/11/97	929 939	1 012 073	1 200 000
02/07/18	Hameau E 123 Chemin des bassins 94000 CRETEIL	BUR	100,00 %	769	238	30/09/93	1 249 321	1 093 884	1 100 000
03/07/18	5 avenue de Verdun 94200 IVRY SUR SEINE	Terrain	100,00 %	0	-	22/05/89	96 738	140 000	140 000

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI*	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2017 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2017 (euros)	Prix de cession brut (euros)
12/07/18	Henri Farman - Bât. B18 11 rue Clément Ader 51100 REIMS	BUR	100,00 %	734	272	28/10/93	746 053	626 065	663 836
12/07/18	Henri Farman - Bât. B19 13 rue Clément Ader 51100 REIMS	BUR	100,00 %	747	374	26/11/93	707 544	637 637	676 164
13/07/18	4 avenue du Gros Chêne - Bât. A 95610 ERAGNY	ACT	100,00 %	1 463	1 463	26/12/85	838 470	1 052 630	1 250 540
13/07/18	6 rue Bernard Palissy 91070 BONDOUFLE	ACT	100,00 %	883	-	31/03/92	623 557	577 942	687 797
27/07/18	45 bis Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	ACT	100,00 %	570	-	29/10/99	563 174	485 647	650 000
30/08/18	90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	50,00 %	1 522	-	12/07/00	7 787 277	8 752 369	8 750 000
10/10/18	Le Clos de l'Echevin - Bât. F 18 et 22 rue du 8 Mai 1945 69780 MIONS	COM	100,00 %	191	-	26/07/07	454 477	448 322	434 000
10/10/18	Le Clos de l'Echevin - Bât. A, C et D 16 rue de la Liberté - 18/22 rue du 8 Mai 1945 et 4bis rue du 11 Novembre 1918 69780 MIONS	COM	100,00 %	542	-	26/07/07	1 386 001	1 262 769	1 553 000
26/10/18	Technoparc des Prés - Bât. C1 21 Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	100,00 %	784	160	15/05/90	658 678	797 998	813 590
26/10/18	Technoparc des Prés 2 7/9 Allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	100,00 %	724	114	12/07/04	891 045	910 160	985 030
07/11/18	10 Chemin de Gisy - Bât. 21 91570 BIEVRES	BUR	100,00 %	740	-	29/10/91	746 623	743 235	820 000
28/11/18	14, rue du Clos Herbert 14000 CAEN	BUR	100,00 %	1 560	1 560	06/11/94	1 402 531	1 008 911	1 000 000
18/12/18	Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	BUR	100,00 %	1 973	-	01/08/89	2 098 496	2 074 610	2 100 000
19/12/18	Oxford 12 rue du Fort Saint-Cyr 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	100,00 %	3 015	534	11/04/88	3 991 639	3 324 125	3 200 000
TOTAL				**21 624**	**6 879**		**36 376 748**	**34 895 811**	**36 138 827**



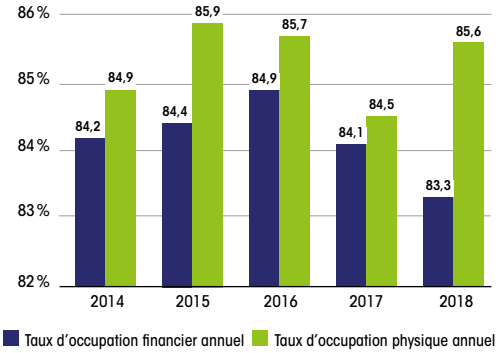
3

PATRIMOINE IMMOBILIER

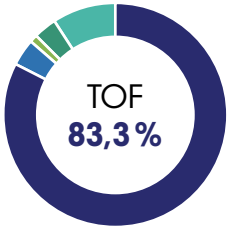
OCCUPATION DU PATRIMOINE

LES TAUX D'OCCUPATION

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



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2018



LOCAUX OCCUPÉS

- **83,3 %** Taux d'Occupation Financier
- **3,8 %** Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

- **0,6 %** Sous promesse de vente
- **3,4 %** En cours de restructuration
- **8,9 %** En recherche de locataires

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 perçues 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.

CONCENTRATION LOCATIVE

470
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

34 %*

*des loyers

5
principaux locataires



- **3,4 %** S.A. VEOLIA
- **2,8 %** GROUPE CARREFOUR
- **2,6 %** ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
- **2,2 %** SAS SEWAN
- **2,0 %** S.N.C. VINCI RUEIL GESTION

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

4,5 ans

Loyers 2018 déjà sécurisés pour 2019

89 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actif immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
OFFENBACH - Allemagne	11,0
LE PANORAMIQUE à Ivry-sur-Seine - France	8,8
IPSO FACTO à Montrouge - France	8,5
3 avenue de Roussillon à Aubiere - France	8,5
3 rue Chauveau Lagarde à Paris - France	8,1



Offenbach - Allemagne



Le Panoramique, Ivry-sur-Seine - France



Ipso Facto, Montrouge - France



3 rue Chauveau Lagarde, Paris - France

GESTION LOCATIVE

En 2018, 75 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 38 017 m² (47 093 m² en 2017) environ et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2018 pour 54 d'entre eux, rétroactivement à 2018 pour 10 dossiers et au-delà de 2018 pour les 11 dossiers restant.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements

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
Location	Ipso Facto 21/23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	BUR	14 246	14 246	4 844 *34 %*	07/2018	CROIX ROUGE : bail commercial 6/9 ans.
Location Renégociation	Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie ZAC Nozal Chaudron 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 464	3 570	3 571 *100%*	01/2018 04/2018 10/2018	- SCT : avenant renouvellement 3/6/9 ans sur 1 580 m². - SEM Plaine commune developpement : avenant 4/6/9 ans sur 1 324 m². - STENTYS : bail commercial 6/9 ans sur 666 m².
Extension Location Renégociation	Le Carillon 5/6 Esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	17 951	8 395	2 728 *32,5 %*	01/2018 09/2018 10/2018 06/2018 04/2018	- CFPB : bail commercial 1 269 m² puis avenant d'extension + 320 m² 5/6/9 ans. - GRDF : extension de 318 m² 3/6/9 ans, - LA REGION IDF : bail commercial 6/9 ans sur 614 m². - POLE EMPLOI : bail civil 6/9 ans sur 207 m².
Location	Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	6 428	1 607 *25 %*	02/2018 09/2018 12/2018	- ALTEN : bail commercial 6/9 ans sur 541 m², - EXTIA : bail commercial 6/10 ans sur 303 m², - COVAGE NETWORKS : bail commercial 6/9 ans sur 763 m².
Extension	10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	BUR	3 485	190	95 *50 %*	11/2018	ASSOCIATION ARPEJ : extension au titre d'un bail commercial 6/9 ans portant la surface louée à 396 m².
Extension	Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	3 498	99	99 *100 %*	05/2018	Sortie de AIC IDF pour extenion de QUANTIC ; 1/3 ans portant sa surface louée à 829 m².
Renégociation	6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	BUR	2 032	1 328	1 328 *100 %*	09/2018	SECURITAS FRANCE : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	Le Millénium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	COM	2 432	1 146	1 146 *100 %*	01/2018	BPI FRANCE FINANCEMENT : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	1/11 Allée des Palombes ZAC du Mandinet 77185 LOGNES	COM	18 148	2 270	1 521 *67 %*	01/2018	ANIMALIS : bail commercial 3/6/9 ans.
Renouvellement	Le Carnot 12 avenue Carnot 44000 NANTES	BUR	1 690	1 305	1 305 *100 %*	04/2018	MULTIBURO : bail commercial 6/9ans.

* Quote-part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2018

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Commentaires
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	2 589 *50 %*	10/2018	SFR.
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	3 143	3 143 *100 %*	12/2017	UNILOCATIONS C/O CAI FACILITIES.
Quartier Pilaterie - Bat. 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	3 274	1 136	670 *59 %*	03/2018	S.A. EFFICO.

* Quote-part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Vacants

Au 31 décembre 2018, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 52 792 m² (59 227 m² fin 2017) et se répartissent comme suit :

Paris	2 559 m²	4,8 %
Île-de-France	42 441 m²	80,4 %
Régions	7 757 m²	14,7 %
Europe	35 m²	0,1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2018 un loyer potentiel de 9,45 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2018 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP* (m²) *(%)*	Commentaires
City Défense 16/40 Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	BUR	8 628	8 628	3 020 *35 %*	Vacant en totalité depuis 11/2017. Projet de restructuration + extension lancée : agrément et PC obtenus. VEFA signée le 21/02/2019 avec Sogeprom.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	10 648	2 662 *25 %*	Commercialisation en cours. Nombreuses visites.
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 237	2 237 *100 %*	Promoteur sélectionné pour la restructuration lourde de l'actif. PC à déposer au 2e trimestre 2019.
Le Baudran 21/37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	3 785	3 785 *100 %*	Chiffrage en cours des travaux de remise en état locatif. Rénovation du patio central engagée par la copropriété. Négociation en cours pour 3 140 m² environ. Arbitrage à l'étude.
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	Arbitrage validé : sous exclusivité.
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	2 590 *50 %*	Libération SFR depuis le 31/10/2018. Travaux de rénovation en cours.
Le Prisme 1 rue George Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 860	4 860	4 860 *100 %*	Travaux de rénovation sur le RDC en cours.
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	10 178	2 036 *20 %*	Commercialisation en cours des surfaces libérées par Nokia et Ayming. Travaux de repositionnement du RIE, hall d'entrée et paliers d'ascenseurs terminés.
37 rue Marceau 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	2 482	2 482	2 482 *100 %*	Immeuble squatté. Procédure d'expulsion en cours.

* Quote-part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 10 012 m², soit 2,61 % de la surface en exploitation (382 970 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP* (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Le Thalès 141/145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	02/2019	GENERAL MOTORS. Arbitrage en cours.
Héron Building - 12ème étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 190	595 *50 %*	01/2019	ETABLISSEMENT PUBLIC SNCF. Reloués en l'état le lendemain à LACTALIS INVESTISSEMENT.
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	ACT	10 162	2 153	646 *50 %*	12/2018	OTIS (2 baux). Travaux de rénovation en cours.
17 boulevard de la Croisette 06400 CANNES	BUR	405	169	169 *100 %*	12/2018	HURTEBIZE ET CIE. Arbitrage en cours.
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	2 562	784	784 *100 %*	12/2018	- MUTUELLES MFP SERVICES. Report du congé sur une partie des locaux en 04/2019. Travaux de rénovation à prévoir. - NEWREST

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 698 312,93 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 453 213,71 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 245 099,22 euros.

Au 31 décembre 2018, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 477 650,39 euros.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2018	En euros
Travaux réalisés	10 785 597,37
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 904 238,32

Travaux de restructurations / valorisation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	1 321 297,37
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Restructuration	928 902,27
47 Rue d'Enghien	PARIS	Restructuration	103 681,57
45 rue Abel Gance	BOULOGNE BILLANCOURT	Restructuration	70 987,02

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
4 place de Boston	HEROUVILLE SAINT-CLAIR	Remise en état des locaux	473 113,40
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Participation aux travaux d'aménagement	344 868,50
18 Place des Nymphéas	VILLEPINTE	Participation aux travaux d'aménagement du bail Villepinte Business	360 925,00
129 avenue Félix Faure	LYON	Installation cloisonnement amovible, fourniture et pose	251 066,97
25 avenue Gaspard Coriolos	TOULOUSE	Remise en état des locaux	128 500,00

Gros travaux non couverts par provisions

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
455 Promenade des Anglais	NICE	Travaux de modernisation de la facade et de l'ascenseur	98 079,17
17/19 avenue de la Métallurgie	LA PLAINE SAINT-DENIS	Travaux de remplacement et remise en état du hall et des sanitaires	81 595,47
16/40 rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Travaux de rénovation de la cantine (RIE)	80 885,45
129 rue Servient	LYON	Travaux de rénovation	50 665,94
1 Cours Albert Thomas	LYON	Travaux de rénovation des parties communes	36 992,18

Travaux de gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
28 boulevard Joffre	REIMS	Travaux de révision et nettoyage de la couverture	110 105,86
17/19 avenue de la Métallurgie	LA PLAINE SAINT-DENIS	Travaux d'agencement et remise en état du hall et des sanitaires	60 850,00
18 Place des Nymphéas	VILLEPINTE	Remplacement des deux compresseurs	33 916,92
10 avenue du Val de Fontenay	FONTENAY-SOUS-BOIS	Travaux d'agencement et remise en état	15 023,18
Rue des 44 arpents	VILLABE	Travaux sur les traçages au sol du parking et rénovation de la chaussée	10 684,00

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

Travaux immobilisés

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
11/17 rue Condillac	BORDEAUX	Travaux de remplacement du système de chauffage	385 224,14
12 à 16 rue Sarah Bernhardt	ASNIERES-SUR-SEINE	Rénovation du hall principl et des paliers	228 123,95
54 Route de Sartrouville	LE PECQ	Projet de climatisation d'un plateau situé au 1er niveau	109 128,00
5/6 Esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Modernisation générale	64 863,50
21/23 rue de la Vanne	MONTROUGE	Modernisation RIE de l'immeuble	46 741,06

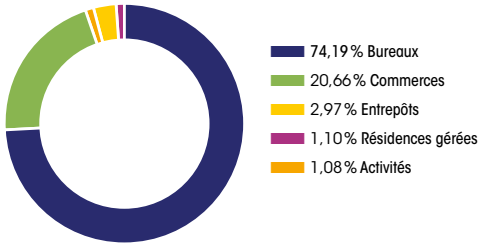
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2018 à 1 177 204 822 euros, dont 1 035 364 459 euros d'actifs détenus en direct et 141 840 363 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 2,04 % par rapport à l'exercice précédent.

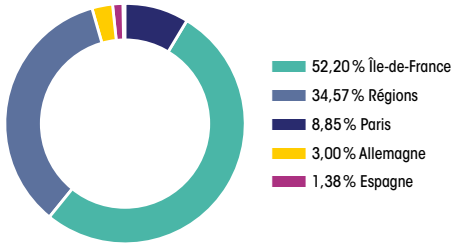
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018

Au 31 Décembre 2018, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 383 566 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2018



Répartition géographique du patrimoine et en surface % au 31 décembre 2018



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2018*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	228 339 506,64	29 533 244,83				**257 872 751,47**	**21,91 %**
Île-de- France	527 368 894,80	72 402 597,08	5 797 952,65	9 726 232,84		**615 295 677,37**	**52,27 %**
Régions	208 153 698,34	49 173 325,05		414 954,97		**257 741 978,36**	**21,89 %**
Allemagne	27 870 406,17				15 047 853,95	**42 918 260,12**	**3,65 %**
Espagne	3 376 154,68					**3 376 154,68**	**0,29 %**
Total €	**995 108 660,63**	**151 109 166,96**	**5 797 952,65**	**10 141 187,81**	**15 047 853,95**	**1 177 204 822,00**	
Total 2017	*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 %	**84,53 %**	**12,84 %**	**0,49 %**	**0,86 %**	**1,28 %**		**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 2018

- 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 2018 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 31/12/2017), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2018.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	20,00%	199,61
Dettes et engagements	14,61%	145,78
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 4,3 ans)	10,64%	106,14
- Dont emprunts court terme	3,91%	39,00
- Dont opération immobilières en VEFA	0,06%	0,64

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 112% de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Modification de la politique d'investissement

Suite à la décision des associés en date du 28 juin 2018, il a été décidé de modifier la politique d'investissement de la SCPI afin de redéfinir le critère d'appartenance de l'Union Européenne. Cette modification n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des marchés financiers.





L'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR) À LA FRANÇAISE

L'immobilier est plus que jamais au cœur des problématiques liées au réchauffement climatique et à l'innovation technologique.

Au réchauffement climatique parce que gros consommateur d'énergie, il est responsable de plus de 20 % des rejets de gaz à effet de serre.

À l'innovation technologique parce que les nouveaux modes de vie boostés par le numérique impliquent le déploiement d'équipements lié aux NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la Communication) et le développement de nouveaux services répondant aux besoins des occupants (conciergerie, fitness, crèche…).

La prise en compte de ces problématiques définissent « un nouvel immobilier » plus sobre en consommation d'énergie, plus décarboné par l'utilisation d'énergies renouvelables ou le développement de la biodiversité, plus connecté avec le déploiement d'infrastructure de communication et surtout plus confortable pour ceux qui l'occupent avec l'intégration de la nature (soleil, végétation…) et le contrôle de la qualité sanitaire (air, eau, acoustique…).

Nous vous présentons ici quelques exemples de ces « nouveaux immeubles » acquis récemment par La Française pour le compte des fonds dont elle assure la gestion.

ENVIRONNEMENTAL

SOCIÉTAL

SOCIAL

IPSO FACTO
Un immeuble dernière génération à Montrouge

RESPONSABLE

- Certifications HQE Construction « Excellent » et BREEAM « Very Good »
- Gestion de l'éclairage LED en fonction de la présence et de la luminosité extérieure
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie et d'eau
- Récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts



INTÉGRÉ

- Station de métro « Mairie de Montrouge » ligne 4 à 7 minutes à pied
- Gare RER B « Gentilly » à 10 minutes à pied
- Nombreux commerces, restaurants et espaces verts à proximité

CONFORTABLE

- 2 halls d'accueil indépendants en double hauteur sur une rue intérieure
- Toitures et terrasses paysagées – patios arborés
- Espaces du rez-de-chaussée modulables et adaptables aux nouveaux usages et services aux occupants
- Restaurant Inter-Entreprises et cafétéria





CRISCO
Un immeuble rénové de grand standing à Sèvres

RESPONSABLE

- Certifications HQE et BREEAM « Very Good »
- Labélisation WiredScore des systèmes de communication
- Gestion Technique du Bâtiment pour les consommations d'énergie
- Places de parking équipés de bornes pour les véhicules électriques et garage à vélos

CONNECTÉ

- Face au Pont de Sèvres et au nouveau quartier du Trapèze de Boulogne-Billancourt
- Station du tramway T2 « Musée de Sèvres » à 5 minutes à pied
- Station de métro « Pont de Sèvres » ligne 9 à 10 minutes à pied. Future gare de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express (2025)
- Accès immédiat à la N118 vers l'A86

CONVIVIAL

- Parvis aménagé ouvert sur la ville au cœur d'un quartier commerçant
- Conciergerie avec un Community Manager
- Restaurant Inter-Entreprises et deux working cafés
- Auditorium et salle de fitness

4

GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



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

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.

PROVENANCE DES FONDS

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

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

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

Risque de perte en capital.

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier.

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

Risque de liquidité.

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

Risque lié au crédit.

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

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement.

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre 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.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

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.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES :

Évaluation des risques par la société de gestion.

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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 160 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 513 957,52 euros.

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

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion*.

**** https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf***

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES : les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale.

Veuillez noter que vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données - 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à ***dpo@la-francaise.com***.

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

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)
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
2018	626 697 027,00	(11 246 385,00)	4 096 059	21 866	62 107,20	285,00

(1) Diminué des retraits.

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
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)	12,84	12,12	12,12	11,40	11,40
- dont distribution de report à nouveau en %	*6,93 %*		*6,27 %*	*3,86 %*	*12,89 %*
- dont distribution de réserves de plus values en %		*13,12 %*			
Taux de distribution sur valeur de marché (2)	4,51 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part (3) (euros)	2,29	3,57	2,84	3,38	1,93

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

(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)
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
2018	2 724	0,07 %	24 mois*	143 773	35 532,39

* Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sous délai de 3 mois 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)

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%	Euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,34	98,44	16,01	96,91	15,43	96,81	15,27	98,29	14,38	98,97
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,06	0,36	0,19	1,17	0,21	1,34	0,06	0,40	0,01	0,04
Produits divers	0,20	1,21	0,32	1,92	0,29	1,85	0,20	1,31	0,14	0,99
TOTAL DES REVENUS	**16,60**	**100,00**	**16,52**	**100,00**	**15,93**	**100,00**	**15,53**	**100,00**	**14,53**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,53	9,20	1,50	9,10	1,49	9,33	1,45	9,31	1,35	9,31
Autres frais de gestion*	0,30	1,81	0,37	2,25	0,69	4,31	0,59	3,79	0,55	3,77
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	0,65	0,06	0,38	0,07	0,46	0,28	1,82	0,29	1,99
Charges immobilières non récupérées	1,60	9,65	1,50	9,10	1,39	8,75	1,65	10,61	1,86	12,83
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,54**	**21,31**	**3,44**	**20,83**	**3,64**	**22,84**	**3,97**	**25,53**	**4,05**	**27,90**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,37	2,20	0,48	2,89	0,49	3,07	0,59	3,77	0,66	4,55
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,64	3,88	0,65	3,94	0,59	3,71			(0,06)	(0,39)
- dotation nette aux autres provisions**	0,11	0,64	0,14	0,84	(0,15)	(0,93)	0,03	0,16	(0,06)	(0,41)
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,12**	**6,72**	**1,27**	**7,67**	**0,93**	**5,84**	**0,61**	**3,93**	**0,54**	**3,75**
TOTAL DES CHARGES	**4,65**	**28,03**	**4,71**	**28,49**	**4,57**	**28,68**	**4,58**	**29,47**	**4,60**	**31,65**
RÉSULTAT	**11,95**	**71,97**	**11,81**	**71,51**	**11,36**	**71,32**	**10,96**	**70,53**	**9,93**	**68,35**
Variation du report à nouveau	0,89	5,36	(1,28)	(7,75)	0,76	4,77	0,44	2,83	1,47	10,12
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,84	77,33	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48

* 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 31/12/2017*	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	989 611 799,15	(9 573 445,80)	980 038 353,35
Cessions d'immeubles	286 177 631,12	36 147 213,60	322 324 844,72
Plus et moins-values sur cessions	(1 375 772,22)	(2 821 350,57)	(4 197 122,79)
Réévaluations	12 017 731,87	(1 068 511,01)	10 949 220,86
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(84 191 464,37)	307 910,99	(83 883 553,38)
Achats d'immeubles	(1 243 071 134,68)	(13 918 009,21)	(1 256 989 143,89)
Achats de parts de sociétés immobilières	(81 374 451,62)	(233 983,75)	(81 608 435,37)
Sommes restant à investir	**(122 205 660,75)**	**8 839 824,25**	**(113 365 836,50)**

* 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.

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2018 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

REVENU FONCIER	En euros
Revenu brut	65 595 251
Autres charges déductibles	17 453 147
Intérêts d'emprunts	979 002
Revenu net	47 163 102
Soit par part pleine jouissance	11,45
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 045 494,02

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*	39 766 472,88
Réintégration (Impôt Espagne)	2 281 812,02
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	2 122 320,60
Résultat fiscal	44 170 605,50

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS*	39 766 472,88
Réintégration	2 281 812,02
Déduction	(721 326,64)
Résultat fiscal	41 326 958,26

* Plus ou moins-values comptables comprises.

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

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 01/01/2019 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
212,01	205,80

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2019.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application 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 31/12/2018								
Fournisseurs		886 707,33						886 707,33*
Fournisseurs d'immobilisations							293 069,83	293 069,83**
Total à payer		**886 707,33**					**293 069,83**	**1 179 777,16**
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**

* 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



Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes une modification de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie (modification de la limite relative à l'endettement et aux acquisitions payables à terme).

Modification de la limite dans laquelle la société de gestion peut contracter des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme (article XVI des statuts)

En effet, il vous est proposé d'autoriser la société de gestion, au nom de la SCPI, à assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital au lieu de 20 % actuellement en vigueur. Ce nouveau seuil permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans la réalisation de sa politique d'investissement.

En conséquence, l'alinéa 4 de l'article XVI des statuts serait rédigé comme suit :

« […]
Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.
[…] »

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

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

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

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

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

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

La société de gestion.



7

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 776 340,00 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants. Il a été traité 42 185 parts selon la répartition suivante :

- 2 724 parts retirées en contrepartie ;
- 39 461 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 632 734 560,00 euros en début d'année, était ainsi ramené à 626 697 027,00 euros au 31 décembre 2018. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 167 376 815,00 euros et 143 773 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 poursuivre et d'accroître la dotation du 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 32,35 %, pour un montant global net vendeur de 36 138 827,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2018, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 11 200 000,00 euros pour les acquisitions en direct. Aucune acquisition via des SCI n'a été réalisée en 2018.

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 83,3 % et 85,6 % sur l'exercice 2018.

Concernant le patrimoine, la société de gestion nous a exposé ses axes de stratégies pour l'année 2019 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 2018, à 1 121 688 263,17 euros, dont 1 035 364 459,00 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 86 323 804,17 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution de la part augmente légèrement au global et s'établit à 1 185 765 387,43 euros contre 1 185 630 177,87 euros en 2017. La valeur de reconstitution par part augmente de 0,98 % et s'établit en 2018 à 289,49 euros contre 286,69 euros en 2017.

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

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 6 mars 2019, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2018. 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 2018 de 40 899 460,61 euros, correspondant à un résultat par part de 9,93 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, soit une rentabilité de 4,00 %, dont 1,47 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau.

Pour 2019, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 9,71 euros par part et une distribution qui devrait s'élever à 4,00 %.

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

La valeur vénale du patrimoine résultant des exper-
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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement et d'acquisitions payables à terme de la SCPI à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital à tout moment, ce qui permettra à la SCPI de bénéficier d'une meilleure flexibilité dans sa stratégie d'investissement. Le conseil de surveillance a émis un avis favorable à cette proposition et vous invite à l'approuver.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2018 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 2018 - 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 2018 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 626 697 027,00 euros et un bénéfice net de 40 899 460,61 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 40 899 460,61 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 13 989 875,13 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 54 889 335,74 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 46 963 626,20 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 7 925 709,54 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018.

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 2018, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 910 832 607,58 euros, soit 222,37 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 007 762 336,98 euros, soit 246,03 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 185 765 387,43 euros, soit 289,49 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 audit « Fonds de remboursement », pour leur montant total ou estimé nécessaire, les fonds provenant de cessions d'éléments du patrimoine social.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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, cette 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 2019.

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 2018.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

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 2018 à 90 065 euros, soit 0,04 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Nomination de l'expert immobilier.

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature du cabinet Cushman & Wakefield, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités.

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



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE



PREMIÈRE RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de modifier la politique de recours au financement bancaire de la politique d'investissement de la SCPI afin d'augmenter à 25% maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de modifier corrélativement le quatrième alinéa de l' « article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion» comme suit :

ARTICLE XVI - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Ancienne rédaction

« […]

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

[…] »

Nouvelle rédaction

« […]

Elle peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant, pour financer ses investissements.

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

Ancienne rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

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

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

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

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

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

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

Nouvelle rédaction

« Politique de recours au financement bancaire

Conformément aux dispositions statutaires, la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale, multipliée par le nombre de parts au capital existant.

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

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

Ce montant est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme

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

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

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



10

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**945 054 336,72**	**1 035 364 459,00**	**966 127 835,61**	**1 041 268 067,19**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	945 054 336,72	1 035 364 459,00	966 127 835,61	1 041 268 067,19
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 956 423,32)**	**(52 185,00)**	**(2 225 240,91)**	**(52 185,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état	(1 904 238,32)		(2 173 055,91)	
Provisions pour risques et charges	(52 185,00)	(52 185,00)	(52 185,00)	(52 185,00)
Titres financiers contrôlés	**81 608 435,37**	**86 323 804,17**	**81 374 451,62**	**81 667 625,79**
Immobilisations financières contrôlées	81 608 435,37	86 323 804,17	81 374 451,62	81 667 625,79
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 024 706 348,77**	**1 121 636 078,17**	**1 045 277 046,32**	**1 122 883 507,98**
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	**431 151,65**	**431 151,65**	**623 340,72**	**623 340,72**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	431 151,65	431 151,65	623 340,72	623 340,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**20 632 610,57**	**20 632 610,57**	**13 125 255,92**	**13 125 255,92**
Locataires et comptes rattachés	5 887 670,97	5 887 670,97	5 205 956,52	5 205 956,52
Provisions pour dépréciation des créances	(2 477 650,39)	(2 477 650,39)	(2 717 287,18)	(2 717 287,18)
Autres créances	17 222 589,99	17 222 589,99	10 636 586,58	10 636 586,58
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**18 059 166,91**	**18 059 166,91**	**14 914 532,56**	**14 914 532,56**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	17 866 640,00	17 866 640,00	1 540 665,00	1 540 665,00
Autres disponibilités	192 526,91	192 526,91	13 373 867,56	13 373 867,56
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**39 122 929,13**	**39 122 929,13**	**28 663 129,20**	**28 663 129,20**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(153 097 574,84)**	**(153 097 574,84)**	**(144 023 678,22)**	**(144 023 678,22)**
Dettes financières	(115 183 228,92)	(115 183 228,92)	(102 789 080,30)	(102 789 080,30)
Dettes d'exploitation	(7 041 063,36)	(7 041 063,36)	(8 397 139,29)	(8 397 139,29)
Dettes diverses	(30 873 282,56)	(30 873 282,56)	(32 837 458,63)	(32 837 458,63)
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	**(153 097 574,84)**	**(153 097 574,84)**	**(144 023 678,22)**	**(144 023 678,22)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	113 153,48	113 153,48	151 121,22	151 121,22
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)	3 200,00	3 200,00		
TOTAL V (Comptes de régularisation)	**100 904,52**	**100 904,52**	**135 672,26**	**135 672,26**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**910 832 607,58**		**930 052 169,56**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 007 762 336,98**		**1 007 658 631,22**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018[1] (EUROS)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation au 31/12/2018
Capital	**632 734 560,00**		**(6 037 533,00)**	**626 697 027,00**
Capital souscrit	632 734 560,00		(6 037 533,00)	626 697 027,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**272 685 774,78**		**(3 228 001,81)**	**269 457 772,97**
Prime d'émission	211 116 892,16		(5 208 852,00)	205 908 040,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(75 502 898,89)		307 910,99	(75 194 987,90)
Écarts sur remboursements de parts	2 517 028,95		1 672 939,20	4 189 968,15
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	**12 017 731,87**		**(1 068 511,01)**	**10 949 220,86**
Écart de réévaluation	12 017 731,87		(1 068 511,01)	10 949 220,86
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**(1 375 772,22)**		**(2 821 350,57)**	**(4 197 122,79)**
Réserves				
Report à nouveau	**15 809 075,31**	**(1 819 200,18)**		**13 989 875,13**
Résultat de l'exercice	**(1 819 200,18)**	**1 819 200,18**	**(6 064 165,59)**	**(6 064 165,59)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	45 453 001,22	(45 453 001,22)	40 899 460,61	40 899 460,61
Acomptes sur distribution	(47 272 201,40)	47 272 201,40	(46 963 626,20)	(46 963 626,20)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**930 052 169,56**		**(19 219 561,98)**	**910 832 607,58**

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

10

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018 (EUROS)

	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	55 125 623,51	59 422 890,49
Charges facturées	19 950 953,63	19 715 777,50
Produits des participations contrôlées	4 102 345,14	3 915 443,26
Produits annexes	578 797,00	553 057,83
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**79 757 719,28**	**83 607 169,08**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 950 953,63	19 715 777,50
Travaux de gros entretiens	262 891,43	391 909,83
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 336 323,78	1 646 935,22
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)	865 460,98	389 912,63
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	8 932 136,53	8 496 719,44
TOTAL II : Charges immobilières	**31 347 766,35**	**30 641 254,62**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**48 409 952,93**	**52 965 914,46**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	480 000,00	870 853,29
Reprises de provisions d'exploitation	1 101 773,57	494 409,83
Transfert de charges d'exploitation	1 861 373,47	4 139 277,09
Reprises de provisions pour créances douteuses	698 312,93	619 869,60
TOTAL I : Produits d'exploitation	**4 141 459,97**	**6 124 409,81**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	5 572 685,57	5 997 976,12
Charges d'exploitation de la société	216 256,89	210 419,46
Diverses charges d'exploitation	685 942,00	1 996 136,17
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 205 041,47	3 302 834,57
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	453 213,71	827 267,87
TOTAL II : Charges d'exploitation	**10 133 139,64**	**12 334 634,19**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(5 991 679,67)**	**(6 210 224,38)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	25 664,31	257 928,31
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**25 664,31**	**257 928,31**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 533 801,75	1 443 363,73
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		181,76
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**1 533 801,75**	**1 443 545,49**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 508 137,44)**	**(1 185 617,18)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	12 445,11	292 111,34
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**12 445,11**	**292 111,34**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	23 120,32	409 183,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	23 120,32	409 183,02
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(10 675,21)**	**(117 071,68)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**40 899 460,61**	**45 453 001,22**

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 MÉTHODE

La méthode de comptabilisation des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) a été modifiée.

Jusqu'à présent les comptes enregistraient pour les actifs acquis en VEFA, à l'actif du bilan la valeur d'acquisition de la VEFA et au passif la somme des engagements de paiement restant à décaisser. Cette dette était progressivement apurée en fonction des paiements d'appels de fonds.

Dorénavant, la valeur à l'actif du bilan sera progressivement augmentée à réception des appels de fonds, sans comptabilisation d'engagements au passif.

La dette promoteur sera indiquée en engagement hors bilan.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

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

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

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

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

VALEUR DES TERRAINS

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

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2019. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

Le patrimoine locatif a été expertisé en totalité au 31 décembre 2014, dans le cadre d'une nouvelle expertise quinquennale ; au 31 décembre 2018 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 2018 des immeubles locatifs : 1 177 204 822,00 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

11



Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2018, pour un montant total de 171 105,00, 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 90 065,00 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 81 040,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PREPONDÉRANCE 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 RÉÉVALUE 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 A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2018, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 904 238,32 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 ;
- dettes promoteurs.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	814 742 965,42	878 136 245,58	832 565 403,79	879 077 399,34
Locaux d'activité	6 691 697,46	5 797 952,65	8 116 551,99	7 387 138,09
Commerces	116 886 420,74	141 289 072,06	118 743 265,57	144 526 527,23
Entrepôts	6 733 253,10	10 141 187,81	6 702 614,26	10 277 002,53
TOTAL	**945 054 336,72**	**1 035 364 459,00**	**966 127 835,61**	**1 041 268 067,19**
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL				
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**81 608 435,37**	**86 323 804,17**	**81 374 451,62**	**81 667 625,79**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 026 662 772,09**	**1 121 688 263,17**	**1 047 502 287,23**	**1 122 935 692,98**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATION LOCATIVES AU 31/12/2017		**966 127 835,61**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2017		**966 127 835,61**
Acquisitions		**10 596 000,00**
MARCQ-EN-BAROEUL - Parc d'affaires du Château rouge	10 596 000,00	
Cessions		**(34 261 996,06)**
COURBEVOIE - 49/51 rue Louis Blanc	(8 636 291,88)	
LEVALLOIS-PERRET - 90/92 rue de Villiers	(7 240 664,94)	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX - 12 rue du Fort de Saint-Cyr	(3 537 926,32)	
VILLENEUVE D'ASCQ - 7/9 Allée Lakanal	(1 853 510,30)	
NANTES - 2 rue Château de l'Eraudière	(1 671 155,28)	
CAEN - 14 rue du Clos Herbert	(1 402 531,00)	
MIONS - 22 rue du 8 mai 1945	(1 386 001,00)	
CRETEIL - 123 Chemin des Bassins	(1 161 493,70)	
ERAGNY-SUR-OISE - Avenue du Gros Chêne	(838 470,00)	
TOURS - 12 Allée Colette Duval	(760 385,21)	
METZ - 11 rue Edouard Belin - Bâtiment13	(752 623,92)	
BIEVRES - 10 Chemin de Gisy	(746 623,36)	
REIMS - 11 rue Clément Ader	(746 053,25)	
REIMS - 13 rue Clément Ader	(707 544,16)	
VILLENEUVE D'ASCQ - 21 Allée Lavoisier	(655 182,55)	
BONDOUFLE - 6 rue Bernard Palissy	(593 157,23)	
COLLEGIEN - 45 Bis Allée du Clos des Charmes	(491 955,00)	
MIONS - Rue du 8 mai 1945	(454 476,68)	
VALBONNE - 473 Route des Dolines	(304 898,00)	
ARGENTEUIL - 141 rue Michel Carre	(224 314,05)	
IVRY-SUR-SEINE - 5 avenue Verdun	(96 738,23)	
Travaux de restructuration		**1 878 256,17**
SEVRES - 7 avenue de la Cristallerie	1 321 297,37	
COURBEVOIE - 16/40 rue Henri Regnault	928 902,27	
PARIS - 47 rue d'Enghien	103 681,57	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 rue Abel Gance	70 987,02	
LEVALLOIS-PERRET - 90-/92 rue de Villiers	(546 612,06)	
Acquisitions de climatisations		**989 539,50**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 493 055,73**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 493 055,73)**
Autres variations		**(1 330 504,00)**
Agencements, Aménagements, Installations 2018		**1 098 958,04**
Nouveaux agencements	2 520 333,45	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	2 261 542,84	
Cessions d'agencements de l'exercice	(2 872 634,79)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(810 283,46)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2018		**(43 752,54)**
Dotations de l'exercice	(2 735 135,83)	
Reprises de l'exercice	**2 691 383,29**	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2018		**945 054 336,72**
IMMOBILISATION LOCATIVES au 31/12/2018		**945 054 336,72**

11

TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2017		**81 374 451,62**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2017		**81 374 451,62**
Acquisitions		**233 983,75**
SCI LF OFFENBACH	233 983,75	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**81 608 435,37**
TITRES FINANCIERS CONTROLES au 31/12/2018		**81 608 435,37**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2017		**623 340,72**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2017		**623 340,72**
Fonds de roulement versés aux syndics	119 626,59	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(311 815,66)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2018		**431 151,65**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION au 31/12/2018		**431 151,65**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue
LF JAZZ	152 863	31 013 174,98	44 672 179,08	7 643 150,00	339 495,08	15,01 %
LF MULTI BBQ	186 414	36 504 631,70	39 486 643,96	9 320 700,00	941 669,60	15,02 %
LF PRISME	145 456	30 856 248,86	48 832 858,66	7 272 800,00	817 955,95	15,01 %
LF PANSIDE	174 705	36 641 028,17	57 418 463,31	8 735 250,00	1 286 486,85	15,01 %
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	97 615 300,32	98 961 494,65	21 255 600,00	3 958 635,89	26,99 %
LF OFFENBACH	232 120	217 556 607,66	282 882 652,24	46 424 000,00	2 052 114,87	7,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	48 706	42 741 069,68	45 293 615,06	9 741 200,00	(131 172,74)	0,01 %
SCI ALLGAU	71 300	71 981 507,00	66 027 438,55	7 131 800,00	703 489,00	17,00 %

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2017 (euros)	Compte à compte 2018*	Dotation 2018 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	16 104 161,20	(2 691 383,29)	2 735 135,83	16 147 913,74

* 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 31/12/2017 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2018 (euros)	Compte à compte 2018 (euros)	Dotation 2018 (euros)	Montant des charges à étaler au 31/12/2018 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(480 000,00)		480 000,00	
TOTAL		**(480 000,00)**		**480 000,00**	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2017	Dotation 2018	Provisions utilisées ou reprises	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2018
Pour gros entretiens	2 173 055,91	865 460,98	1 101 773,57	32 505,00	1 904 238,32
Pour risques et charges	52 185,00				52 185,00
Pour créances douteuses	2 717 287,18	453 213,71	698 312,93	5 462,43	2 477 650,39
TOTAL	**4 942 528,09**	**1 318 674,69**	**1 800 086,50**	**37 967,43**	**4 434 073,71**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2017	(12 017 731,87)
Reprises de l'exercice	1 068 511,01
TOTAL AU 31/12/2018	**(10 949 220,86)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCEDENT

Résultat 2017	45 453 001,22
Report à nouveau 2017	15 809 075,31
TOTAL DISTRIBUABLE	**61 262 076,53**
Distribution 2017	47 272 201,40
Report à nouveau après affectation du résultat	**13 989 875,13**

* 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	240 306,02
Locataires et comptes rattachés	41 937,17
Autres dettes d'exploitation	7 765 941,59
Intérêts courus à payer	250 374,72
TOTAL	**8 298 559,50**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	238 578,60
Autres créances d'exploitation	6 644 239,91
Intérêts courus à recevoir	13 330,00
TOTAL	**6 896 148,51**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	1 980 675,73
Locataires : factures à établir	238 578,60
Locataires : créances douteuses	3 668 416,64
TOTAL	**5 887 670,97**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00

11

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Régularisation fusion Multimmobilier 1 - Créance douteuse - 2016	8 643,43
Apurement comptes locataires	1 134,89
Apurement comptes propriétés vendues	11 609,04
CARTA Intérêt de retard - Propriété Le Malesherbes	1 719,91
Rompus	13,05
TOTAL	**23 120,32**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités d'assurance	1 200,00
Apurements comptes locataires	486,55
Apurement comptes propriétés vendues	7 101,53
Divers produits exceptionnels	3 650,00
Rompus	7,03
TOTAL	**12 445,11**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2018	1 540 665,00
Variation au cours de l'exercice	16 325 975,00
Solde disponible au 31/12/2018	**17 866 640,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	4 476 793,38
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	45 359,57
Nantissements de parts sociales	66 527 646,61
Hypothèques	159 456 674,00
Dettes promoteurs hors bilan	Néant

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition

Adresse	Nature	Date	Prix
16/40 rue Henri Regault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	154 260 999,60

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
Parc des Algorithmes - Immeuble Aristote - 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	Bureaux	27/09/2018	373 000,00
10 rue Edison - 69500 BRON	Bureaux	21/12/2018	1 944 159,00
16/40 rue Henri Regault - 92400 COURBEVOIE	Bureaux	16/11/2018	85 265 367,42
1/3 Allée des Ginkgos - 69500 BRON	Bureaux	21/12/2018	2 317 712,00

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
ACTIVITÉS							
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 %					623 557,23
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
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	94,80	37 172,67		37 172,67	37 857,90
Parc des Bellevues Avenue du Gros Chêne 95610 ERAGNY-SUR-OISE	06/11/1997	100,00 %					838 470,00
TOTAL ACTIVITÉS			**4 127,28**	**6 691 697,43**		**6 691 697,43**	**8 154 409,89**
BUREAUX							
Les Portes de l 'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	1 734,02	2 216 702,22	32 856,43	2 249 558,65	2 285 089,75
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 %					304 898,00
Villa 13 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %	264,54	320 143,00	4 523,00	324 666,00	324 666,00
Villa 14 473 Route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %	265,92	290 823,98		290 823,98	290 823,98
Les Bureaux De Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	06/11/1997	100,00 %	2 047,18	2 054 770,17	68 295,83	2 123 066,00	2 104 503, 93
Parc du Golf - Bât. 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX-EN-PROVENCE	06/11/1997	100,00 %	1 012,20	1 202 059,15	67 182,30	1 269 241,45	1 255 768,96
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
14 rue du Clos Herbert 14000 CAEN	06/11/1997	100,00 %					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	569 233,33	2 473 747,46	2 457 165,46
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID	06/11/1997	100,00 %	5 318,27	6 494 328,00		6 494 328,00	6 494 328,00
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	569 976,08	13 569 976,08	13 008 146,09
Le Péri-Est 2/4 rue de la Tuilerie 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %	1 271,50	726 487,38	158 029,21	884 516,59	900 668,94
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 Act Saint Martin - Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	2 671,00	5 993 700,00	7 210,46	6 000 910,46	6 010 550,76
Parc Act 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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	36 621,49	3 600 173,86	3 578 055,93
Le Mariveaux 11/17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	06/11/1997	100,00 %	1 286,86	1 682 806,61	385 224,14	2 068 030,75	1 682 806,61
Haut Lévèque - Bât. 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %	917,69	1 082 388,00	18 339,15	1 100 727,15	1 109 896,72
Le Mondial 219 rue Le Titien 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %	1 957,00	3 287 285,56	27 949,64	3 315 235,20	3 326 789,01
Parc Atelier Techno - Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100,00 %	1 433,74	1 614 464,88	19 388,35	1 633 853,23	1 639 026,22
Parc d'Activités Tours Nord 12 Allée Colette Duval 37000 TOURS	06/11/1997	100,00 %					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	21 796,10	1 082 998,87	1 093 896,85
Le Montana 2 rue Château de l'Eraudière 44300 NANTES	06/11/1997	100,00 %					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	2 407,26	2 170 313,72	2 171 116,14
Pôle Techno H. Farman - Bât. B19 13 rue Clément Ader 51100 REIMS	06/11/1997	100,00 %					707 544,16
Pôle Techno H. Farman - Bât. B18 11 rue Clément Ader 51100 REIMS	01/01/2016	100,00 %					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	18 328,47	795 411,31	800 654,18
11 rue Edouard Belin - Bât.13 57000 METZ	06/11/1997	100,00 %					1 062 826,56
Vieux Faubourg 27 Bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	2 561,58	4 312 726,02	29 903,17	4 342 629,19	4 326 475,67
Le National 54/56/58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	1 006,31	1 814 143,00	37 266,49	1 851 409,49	1 866 340,67
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	8 499,98	860 566,30	862 834,19
Avenue de la Marne 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100,00 %	7 736,03	12 079 115,36	50 238,47	12 129 353,83	12 108 667,40
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	89 144,25	2 909 928,16	2 931 677,78

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Technoparc des Prés 2 7/9 Allée Lakanal 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	12/07/2004	100,00 %					1 871 681,64
Technoparc Des Près - Bât. C1 21 Allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	06/11/1997	100,00 %					658 678,44
Wood Park Parc d'Affaires du Château Rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	80,00 %		10 596 000,00		10 596 000,00	
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100,00 %	2 032,00	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	10 162,56	8 042 162,56	8 045 069,55
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00 %	2 858,28	10 267 275,00	2 114,79	10 269 389,79	10 277 966,44
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %	2 551,76	10 744 130,50	312 867,51	11 056 998,01	11 074 891,82
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	845 968,25	13 245 968,25	13 358 852,32
1 Cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100,00 %	3 240,00	3 673 673,50	102 097,58	3 775 771,08	3 810 330,14
Atrium Part Dieu 107/109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 463,93	21 508 178,45	148 519,71	21 656 698,16	21 659 248,65
9 rue Denis 69008 LYON	14/11/2001	100,00 %	2 258,00	941 982,00	5 570,00	947 552,00	947 552,00
Europarc du Chêne 10 rue Edison 69500 BRON	14/11/2001	100,00 %	1 434,00	1 750 000,00	33 556,82	1 783 556, 73	1 791 191,36
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
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
47 rue d'Enghien 75010 PARIS	06/11/2017	100,00 %	2 398,00	10 587 458,81	143 431,57	10 730 890,38	10 627 208,81
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 606 171,64	10 477 886,81	10 597 685,76
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75	65 310,29	7 962 070,04	8 049 389,63
Héron Building - 6ème Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	559,94	2 058 062,00	204 810,37	2 262 872,37	2 235 578,12
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 - 6ème Étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	203 557,64	2 337 843,64	2 311 211,89
Héron Building - 12ème 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	23 702,14	1 121 335,14	1 134 895,14
La Condamine 73/75 rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2016	25,00 %	1 120,38	9 594 683,37	18 273,00	9 612 956,37	9 595 855,77
Maillot 2000 - 4/5/7ème Étage 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	155 394,18	10 388 894,18	10 502 920,17

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Centaure 1 et 2 141 Bis et 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	1 347 690,59	4 529 453,45	4 711 605,29
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
45 B Allée du Clos des Charmes 77090 COLLEGIEN	01/01/2016	100,00 %					563 174,18
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 %					3 991 639,31
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	10 575 010,82	27 094 113,11	26 862 878,20
Le Toronto - Parc Saint-Laurent 54 Route de Sartrouville 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %	2 898,82	4 596 012,94	501 610,60	5 097 623,54	4 848 103,67
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 860,10	9 057 778,01	61 532,96	9 119 310,97	9 057 778,01
Le Campus - Zone Nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	91 888,81	33 586 005,51	33 558 374,59
Carnot Plaza 14/16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,42	8 588 873,70	61 981,37	8 650 855,07	8 596 473,06
Burospace - Bât. 21 10 Chemin de Gisy 91570 BIEVRES	01/01/2016	100,00 %					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	110 796,67	2 983 608,12	2 928 848,69
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30,00 %	5 742,00	29 493 263,04	8 264 399,15	37 757 662,19	37 782 711,35
Le Carillon 5/6 Esplanade Charles De Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 834,17	40 372 556,97	1 917 475,78	42 290 032,75	42 056 005,86
Parc des Fontaines - Bât. C 163/169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	02/06/2004	100,00 %	4 085,06	12 537 000,00	16 660,00	12 553 660,00	12 537 000,00
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1 / V2) 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	73 237,02	9 163 487,02	9 098 280,00
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	13 289 555,44	43 381 809,87	43 467 308,35
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	82 109,92	4 787 451,87	4 793 290,79

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
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 %	4 843,64	25 926 642,20	486 952,39	26 413 594,59	25 948 945,52
Le Kubik 9 Allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60,00 %	2 336,40	3 803 393,83	770 329,87	4 573 723,70	4 591 745,90
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,72	14 380 242,00	270 252,11	14 650 494,11	14 781 383,63
90/92 rue de Villiers 92300 LEVALLOIS-PERRET	12/07/2000	50,00 %					7 787 277,00
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 067 340,56	7 608 115,33	23 675 455,89	22 354 158,52
City Défense 16/40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	35,00 %	3 019,66	24 104 345,93	985 000,26	25 089 346,19	24 160 443,92
Axe Défense 49/51 rue Louis Blanc 92400 COURBEVOIE	01/01/2016	20,00 %					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	253 048,29	5 271 721,55	5 204 587,23
Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	462 011,98	21 914 011,98	21 639 844,47
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	253 018,37	18 253 018,37	18 060 760,19
Plaine Espace 17/19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 463,56	18 240 328,88	575 457,45	18 815 786,33	18 547 070,06
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	4 612 897,39	15 612 897,39	15 364 287,74
Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	1 458,00	2 660 521,73		2 660 521,73	2 660 521,73
Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %	2 908,52	5 384 838,82		5 384 838,82	5 384 838,82
Hameaux E 123 Chemin des Bassins 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %					1 249 320,93
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,%%	5 154,00	7 828 891,64	1 169 829,65	8 998 721,29	9 048 303,72
Péripole 2 - 2ème 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 3ème 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 - 5ème 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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
BUREAUX (SUITE)							
Le Panoramique 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/2017	100,00 %	690,61	1 700 000,00		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	5 210 742,54	343 637,00	5 554 379,54	5 677 994,38
10/12 Cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	108 546,63	5 350 946,63	5 332 459,76
Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 431,86	5 791 995,64	262 441,12	6 054 436,76	6 148 575,20
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	2 380,03	3 032 725,09	109 532,02	3 142 257,11	3 383 978,37
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			**267 569,70**	**748 061 654,47**	**66 672 680,12**	**814 742 965,45**	**832 527 545,89**
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	44 998,50	1 426 363,23	1 442 748,66
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 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	4 136 024,86
4 Bis rue du 11 Novembre 1918 22 rue du 8 Mai 1945 69780 MIONS	26/07/2007	100,00 %					1 386 001,00
Rue du 8 Mai 1945 69780 MIONS	01/01/2016	100,00 %					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

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 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES (SUITE)							
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	554,28	16 278 414,81	16 278 396,53
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			**76 897,59**	**116 561 930,52**	**324 490,22**	**116 886 420,74**	**118 743 265,57**
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
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100,00%	8 683,30	5 640 614,00	52 442,09	5 693 056,09	5 662 417,25
Propriete 4002 24 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	11/04/1974	100,00%	2 003,76	670 776,00		670 776,00	670 776,00
28 rue de Roubaix 59000 LILLE	02/06/2016	100,00%		22 000,00		22 000,00	22 000,00
TOTAL ENTREPÔTS			**11 388,26**	**6 680 811,01**	**52 442,09**	**6 733 253,10**	**6 702 614, 26**
TOTAL GÉNÉRAL			**339 983,33**	**877 996 093,43**	**67 049 612,43**	**945 054 336,72**	**966 127 835,61**

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 - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Project development holiday park Center Parcs Allgäu - Phase 2 D - 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	25 000,00	89 632 238,00		89 632 238,00	31 031 168,00
TOTAL SCI LF ALLGAU			**25 000,00**	**89 632 238,00**		**89 632 238,00**	**31 031 168,00**
BUREAUX							
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73/79 D - 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,21	61 590 258,87		61 590 258,87	61 701 459,66
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**19 972,21**	**61 590 258,87**		**61 590 258,87**	**61 701 459,66**
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	180 918 559,66		180 918 559,66	184 240 223,22
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			**20 590,40**	**180 918 559,66**		**180 918 559,66**	**184 240 223,22**
LE JAZZ Lot A - Îlot B2 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	65 540 748,04		65 540 748,04	66 922 072,83
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**65 540 748,04**		**65 540 748,04**	**66 922 072,83**
PANORAMA SEINE et DOCKSIDE 247 Quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	79 781 178,56		79 781 178,56	81 445 369,25
TOTAL SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**79 781 178,56**		**79 781 178,56**	**81 445 369,25**
Le Prisme 146 Bis/148/150/152 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 359,00	66 098 876,29		66 098 876,29	67 473 641,51
TOTAL SCI LF PRISME			**10 359,00**	**66 098 876,29**		**66 098 876,29**	**67 473 641,51**
Offenbach Hafensinbel 9 D - 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	19 076 194,53		19 076 194,53	19 570 594,84
Laimer Atrium D - 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 918,12	41 643 237,63		41 643 237,63	42 191 754,34
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D - 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	34 669 455,27		34 669 455,27	35 494 029,85
Hamburg Santorkai 68 Am Santorkai 68 D - 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	21 312 087,76		21 312 087,76	21 702 990,02
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	17 063 436,45		17 063 436,45	17 494 636,07
2 Towers Berlin 2Towers D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	20 404,22	70 948 596,80		70 948 596,80	72 210 888,02
Porticon D - 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	26 029 541,28		26 029 541,28	26 539 152,77
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D - 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	32 225 889,56		32 225 889,56	33 029 131,38
Porsche Mittler Pfad Porsche Mittler Pfad 13/15 D - 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	69 733 896,94		69 733 896,94	70 054 369,89
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**103 634,74**	**332 702 336,22**		**332 702 336,22**	**338 287 547,18**

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES							
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	2 008 186,81		2 008 186,81	2 086 991,49
Buffalo 16 rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 750 007,34		1 750 007,34	1 824 393,32
Buffalo 4 boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 897 857,44		1 897 857,44	1 978 527,96
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 329 373,31		2 329 373,31	2 428 385,88
Buffalo Avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 701 870,46		1 701 870,46	1 774 210,02
Buffalo Centre Commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 708 619,15		2 708 619,15	2 814 910,45
Buffalo Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 817 914,54		1 817 914,54	1 895 187,03
Buffalo Rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 351 450,62		2 351 450,62	2 443 725,95
Buffalo Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 856 596,97		1 856 596,97	1 935 513,67
Buffalo Rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 623 647,26		1 623 647,26	1 692 662,18
Buffalo Parc d'Activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 792 987,08		1 792 987,08	1 869 199,96
Buffalo Route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	2 177 645,99		2 177 645,99	2 263 100,90
Buffalo 180 Route de la Vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 791 267,93		1 791 267,93	1 867 407,73
Buffalo 22 à 26 rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	3 238 930,87		3 238 930,87	3 355 525,19
Buffalo Rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	2 277 022,43		2 277 022,43	2 371 537,93
Buffalo 43 rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 645 679,74		2 645 679,74	2 728 120,33
Buffalo Rue de la Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 213 800,17		1 213 800,17	1 264 186,03
Buffalo 2 rue André Citroën 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 976 286,66		1 976 286,66	2 039 992,41
Buffalo Centre Commercial la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 755 679,00		2 755 679,00	2 854 943,13
Buffalo 195 Chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	2 167 965,48		2 167 965,48	2 260 357,00
Buffalo Rue du 8 Mai 1945 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	3 294 417,87		3 294 417,87	3 411 296,25
Buffalo Avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	3 281 463,59		3 281 463,59	3 454 581,72
Buffalo 40 avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	3 189 894,41		3 189 894,41	3 315 264,49

12

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur nette comptable 2018 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2017 (euros)
COMMERCES							
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 613 010,69		1 613 010,69	1 680 859,07
Buffalo 10 rue Alain Colas 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 583 321,13		2 583 321,13	2 667 984,29
Buffalo 19/21 avenue de la Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 938 448,35		1 938 448,35	2 004 070,51
Buffalo Rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 644 181,70		1 644 181,70	1 708 804,56
Buffalo 2 Allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 481 014,85		2 481 014,85	2 558 324,63
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**62 108 541,84**		**62 108 541,84**	**64 550 064,08**
TOTAL GÉNÉRAL			**277 165,67**	**1 120 445 891,46**	**135 897 459,35**	**1 120 445 891,46**	**980 572 817,58**

* 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

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



Exercice clos le 31 décembre 2018.

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier Crédit Mutuel Pierre 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier 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 2018 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.

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 leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit Code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

13



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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2019.

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.

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 2018.



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 euros ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euros, de 800 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euros et 50 000 euros, de 1 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euros et 100 000 euros et de 2 000 euros HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euros.

13



Les montants facturés au titre de l'exercice 2018 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.	16 242,00
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.	152 192,43
Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives.	• pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes 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.	7 647,73

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 2018 s'élève à 5 572 685,57 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 62 107,20 euros HT au titre de l'exercice 2018.

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 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 2018 s'élève à 451 735,36 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2018 s'élève à 111 450 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 2 567 € HT au titre de l'exercice 2018.

Paris - La Défense, le 20 mai 2019.
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain Giraud.



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 2019 - A70218