SCPI

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

RAPPORT ANNUEL 2019



LA FRANÇAISE



CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 19 JUIN 2020

1	Conjoncture	2
2	Fiche d'identité	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2019	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	24
7	Rapport du conseil de surveillance	26
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	28
9	Texte des résolutions à l'assemblée générale extraordinaire	30
10	Comptes annuels	32
11	Annexe	35
12	Tableau de composition du patrimoine	42
13	Rapports du commissaire aux comptes	52

CONJONCTURE

Préambule :

Cette note de conjoncture a été rédigée avant la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle ne concerne donc que l'année 2019. Nous avons réalisé et publié un document annexé à ce rapport annuel qui met en avant notre analyse des différents marchés et les actions menées par La Française Real Estate Managers pour faire face à cette situation inédite.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL DE L'ANNÉE 2019

La robustesse de la demande intérieure soutient la croissance française, malgré un contexte mondial marqué par les incertitudes.

L'économie française s'est montrée relativement résiliente en 2019 avec une croissance révisée à 1,3 % après 1,7 % en 2018. La consommation des ménages a accéléré en 2019, malgré un ralentissement en fin d'année dû aux mouvements sociaux de décembre. Soutenue par les baisses d'impôts et la hausse de l'emploi, la consommation des ménages a progressé de 1,2 % en 2019 après 0,9 % en 2018. L'investissement des entreprises a ralenti au 4e trimestre mais a été très dynamique en 2019. Il profite des conditions de financement favorables et des réformes récentes qui ont entraîné une baisse structurelle des coûts du travail et une amélioration des profits. En 2019, l'emploi salarié aura enregistré une assez forte progression avec plus de 260 000 créations de poste, non loin du point haut de 330 000 atteint en 2017.

En 2019, l'inflation a ralenti à 1,1 % en moyenne en France, sous l'effet du recul des prix de l'énergie et des services.

L'année 2019 aura été marquée par l'entrée du rendement d'obligations à 10 ans de certains Etats phares en territoire négatif : l'Allemagne et la France, mais aussi les Pays-Bas. Ces niveaux de taux s'expliquent par une orientation plus accommodante de la BCE qui a repris son Quantitative Easing (QE)[1] en novembre 2019 après l'avoir interrompu fin 2018. Les facteurs impactant à la baisse les taux financiers sont davantage présents aujourd'hui qu'il y a un an, à savoir une croissance et une inflation plus basse, des risques plus nombreux sur l'économie et aussi des liquidités plus abondantes.

1 Quantitative Easing (QE) : désigne un instrument particulier de politique monétaire dont disposent les Banques centrales pour influencer le coût du crédit et agir ainsi sur l'inflation et la croissance et par lequel elles achètent massivement des actifs aux banques. Les banques commerciales sont ainsi incitées à prêter aux entreprises et aux particuliers.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

L'abondance de liquidités, les bons fondamentaux du marché locatif et les taux obligataires toujours faibles ont porté les volumes d'investissement à un niveau record.

L'investissement en immobilier continue d'être très dynamique, en France en particulier. Pour la première fois en 2019, Paris a détrôné la capitale britannique au classement des villes mondiales les plus attractives pour les capitaux immobiliers internationaux, comme en témoignent l'arrivée remarquée des Sud-coréens mais aussi la présence ininterrompue des Nord-Américains. Du côté des investisseurs domestiques, les SCPI et des OPCI ont concentré 24 % de l'ensemble des volumes investis en France en 2019, après 19 % en 2018, grâce à des niveaux de collecte record.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France affichent un niveau historique avec plus de 38 milliards d'euros engagés sur l'ensemble de l'année 2019. Si toutes les typologies d'actifs sont concernées par cette dynamique, les bureaux affichent une performance significative avec près de 25 milliards d'euros investis. Le segment industriel affiche de son côté, la plus forte progression cette année (+44 % sur un an), avec près de 5 milliards d'euros investis. Les actifs commerce ne franchissent pas de record mais bouclent une année en progression de 14 % sur un an. Dans un environnement de rendement globalement bas, la recherche de réserves supplémentaires de performance future incite les investisseurs à diversifier leurs stratégies immobilières. Les actifs alternatifs offrent un relais de croissance de plus en plus regardé. Par ailleurs, certains de ces actifs, comme le résidentiel géré, offrent une plus grande résilience au risque de récession et sont moins corrélés à l'évolution du PIB.

L'investissement en Ile-de-France a atteint au quatrième trimestre un volume de 10,3 milliards, portant le total sur l'année à 26,9 milliards d'euros, le plus haut historique jamais observé. La dynamique du Grand Paris transparaît de plus en plus dans l'allocation géographique des investissements. Au Nord, les villes de Saint-Denis et Saint-Ouen sont très prisées tant du fait des Jeux olympiques, que du prolongement de la ligne 14 au Nord dont la livraison est prévue pour le 2e semestre 2020. Au Sud, des communes, qui seront desservies par la ligne 15 Sud du Grand Paris Express en 2025, comme Montrouge, Villejuif ou Bagneux intéressent de plus en plus.

Les régions, elles aussi, gagnent en liquidité, à l'image de la région lyonnaise et de ses 2,1 milliards d'euros investis en 2019.

Les taux de rendement prime ont connu de nouvelles compressions et atteignent 3,0 % en bureaux et 4,0 % en logistique, soit des baisses respectives de 10 et 30 points de base sur un an. Avec des OAT positionnées à 0,12 % fin décembre 2019, ces classes d'actifs continuent à offrir des primes de risque confortables, de 268 pbs et 388 pbs respectivement.

MARCHÉ DES BUREAUX – ÎLE-DE-FRANCE

Sous la pression d'une offre insuffisante dans les localisations centrales, les loyers prime poursuivent leur progression, malgré un ralentissement de la demande sur fond d'incertitudes économiques et géopolitiques.

Avec 640 000 m² de bureaux commercialisés au 4e trimestre, la demande placée atteint 2,3 millions de m² en 2019, soit une baisse de 10 % en un an après une année exceptionnelle. Le volume de la demande reste supérieur à la moyenne décennale. Le quatrième trimestre a été marqué par le retour des prises à bail de grandes surfaces de la part d'entreprises autres que les opérateurs de coworking.

Plusieurs mouvements de grande envergure ont permis au Croissant Ouest et à la Première Couronne de terminer l'année bien orientée. A Paris, l'appétit des entreprises ne faiblit pas alors même que l'offre immédiate stagne autour de 2 % de vacance. C'est la Deuxième Couronne qui explique l'essentiel du ralentissement du marché en affichant une baisse très sensible de son activité.

Le recul continu de l'offre au cours de l'année explique dans certaines localisations le ralentissement des transactions. Fin 2019, l'offre immédiate atteint un niveau historiquement bas avec 2,7 millions de m² disponibles, soit une baisse de 8 % en un an. Cela correspond à un taux de vacance régional de 4,7 %, un taux inférieur au seuil de fluidité du marché. A l'échelle de la région, l'offre neuve ou restructurée représente seulement 20 % des surfaces vacantes totales, soit à peine 500 000 m². Après un fort rebond l'année dernière, l'offre en construction s'est stabilisée. Les futures livraisons se concentrent en première périphérie et La Défense, alors que Paris intramuros devrait rester très largement sous-offreur.

Dans les localisations centrales, la combinaison d'un taux de vacance bas, d'un bon niveau de précomercialisation et du renouvellement de la demande exprimée ont permis de maintenir une progression des valeurs locatives. De nouveaux records ont été battus à Paris QCA[1], qui termine l'année avec plusieurs prises à bail supérieures à 870€/m²/an et des projections à 900€/m²/an au 1er trimestre 2020. Ce mouvement haussier touche l'ensemble des marchés de Paris et de la Première périphérie à l'exception notable de La Défense.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DES BUREAUX – RÉGIONS

Un marché structurellement porteur qui atteint une dimension propre à attirer de nombreux investisseurs étrangers et à faciliter les futurs développements tertiaires.

L'urbanisation galopante et le phénomène de métropolisation qui l'accompagne, se heurtent en France à la question des limites. La qualité de vie en Ile-de-France est de plus en plus perçue par ses habitant comme faible, en raison de problématique de congestion et surtout de coûts, aussi bien sanitaires que financiers. Les logiques de rééquilibrage du territoire français s'amplifient. Les classes jeunes et créatives plébiscitent le modèle de la ville intense mais désirable, synonyme de qualité de vie, modèle promu par nos grandes métropoles. Ces dernières sont en retour de plus en plus recherchées par les entreprises, afin d'y développer les emplois tertiaires à valeur ajoutée de demain. Les fondamentaux des marchés régions restent donc solides comme en témoignent les niveaux records atteint par les marchés utilisateurs sur les marchés régionaux. En 2019, la demande placée à Lyon franchit largement le seuil des 400 000 m², Lille tutoie celui des 300 000 m² et Bordeaux celui des 200 000 m².

Les bons résultats des commercialisations observées ces dernières années ont asséché, en régions, le stock de surfaces neuves. Le stock de seconde main peine davantage à s'écouler. Les grandes métropoles affichent globalement une offre limitée, avec des taux de vacance inférieurs à 4 % à Lille et Bordeaux fin 2019. Les mises en chantier, en légère progression, devraient permettre de soutenir la demande placée mais aussi le mouvement de modernisation du parc de bureaux permettant de répondre aux besoins des utilisateurs. Le niveau très élevé des précomercialisations réduit l'impact de ces livraisons sur le niveau des disponibilités neuves et devrait maintenir les taux de vacance à des niveaux bas. Le nouveau dimensionnement des marchés bureaux en régions allié à la maîtrise de la production neuve devrait offrir aux investisseurs des perspectives rassurantes quant aux futures performances de ces marchés.

Les valeurs locatives prime ont continué leur progression dans l'ensemble des grandes métropoles régionales en 2019 du fait de la rareté de produits neufs, en particulier dans les secteurs centraux les plus prisés. Cette tendance devrait se poursuivre en 2020. Dans la seconde main, les valeurs pourraient subir une correction, conséquence de l'offre qui peine à s'écouler.

L'investissement en régions a dépassé les 10 milliards d'euros pour la première fois en 2019. Dans un contexte de taux de rendement au plancher en Ile-de-France, les régions offrent un rendement additionnel, même si en régions également, les rendements se tendent toujours plus. Au total ce sont plus de 2 milliards d'euros qui pont été investis à Lyon, 550 millions à Lille et 350 millions à Toulouse.



MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2018	2019	Évolution sur un an
Demande placée	2,6 millions de m²	2,3 millions de m²	-10%
Taux de vacance	**5,10%**	**4,70%**	**-**
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**712€/m²/an**	**734€/m²/an**	**+3%**

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2018	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	30,5 Mds € HD	38,3 Mds € HD	+25%
Bureau	21,5 Mds € HD	23,4 Mds € HD	+9%
Commerce	4,4 Mds € HD	5,1 Mds€ HD	+14%

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2018	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	3,10%	>3,00%	=
Bureau Régions	4,00%	3,70%	- 30 pbs
Commerce / Pieds d'immeubles	2,85%	2,75%	- 10 pbs
Retail parks	4,50%	5,00%	+ 50 pbs

Source : INSEE, FPI, CBRE, La Francaise REIM.

COMMERCE

Le commerce qui souffre c'est celui qui reste immobile.

Après un début d'année difficile, le rebond des performances du commerce a été soutenu par l'effet des mesures de pouvoir d'achat prises après le mouvement des gilets jaunes et la création de 800 000 emplois en trois ans par l'économie française. Les signes d'une conjoncture plus favorable pour les commerces se multiplient. En 2019, 57 enseignes ont ouvert leur premier point de vente en France, quand seules 43 ouvertures avaient été recensées en 2018. L'alimentation-restauration, le sport et les enseignes à petits prix figurent parmi les secteurs les plus dynamiques. A l'inverse, quelques grandes chaînes de fast-fashion ont quitté le territoire. La mode n'en continue pas moins de représenter la plus grande part des arrivées d'enseignes étrangères.

Du côté des centres commerciaux, 2019 a vu un tournant dans l'évolution de leur fréquentation et de leur chiffre d'affaires. L'ensemble de l'année ressortira en positif. Si les taux de croissance restent faibles, l'année marque la meilleure performance depuis 10 ans. Ce retournement semble la conséquence de la modernisation des sites que la plupart des opérateurs ont engagé et de l'importance de la refonte de l'offre. Les enseignes d'habillement et de chaussures globalement en crise à l'exception de quelques mastodontes ont été remplacées par des espaces de restauration et de loisirs ou de divertissement.

Les retail parks continuent à montrer une belle activité avec un peu plus de 500 000 m² inaugurés en 2019 dont 420 000 m² de nouvelles surfaces. Ce volume d'ouverture en hausse de 29 % par rapport à l'année précédente illustre la capacité de renouvellement de cette typologie d'actifs qui offrent désormais une plus grande diversité des tailles de cellules d'enseignes avec un aspect visuel se rapprochant des centres commerciaux à ciel ouvert ou à une promenade en rues commerçantes.

En investissement, 2019 marque le retour des grands institutionnels sur le marché des commerces et notamment des centres commerciaux. La correction des prix qu'ont subi les actifs commerces renforce l'attractivité de certains actifs qui présentent des fondamentaux solides. Si les centres commerciaux ou la grande distribution à dominante alimentaire ont vu leur volume augmenter, portés par plusieurs opérations supérieures à 100 millions d'euros, les pieds d'immeubles ont été les principaux bénéficiaires du regain d'intérêt pour cette classe d'actifs avec un volume d'investissement de près de 3 milliards d'euros.

EUROPE

Un niveau d'investissement record porté par une demande locative solide et une situation de sous-offre qui semble durablement installée dans de nombreux marchés.

Avec plus de 100 milliards d'euros investis au 4e trimestre 2019, le volume d'investissement en immobilier tertiaire en Europe atteint 267 milliards en 2019, un volume relativement stable sur un an (-1 %). Cette performance est d'autant plus remarquable que le plus gros marché historique européen, le Royaume-Uni, est freiné pour la seconde année consécutive par les incertitudes liées au Brexit. Les Pays-Bas accusent également une baisse, mais les hausses respectives de +8 % et +11 % des deux autres grands marchés européens, l'Allemagne et la France, consolident les volumes investis en 2019 à des niveaux records. Le secteur des bureaux reste le plus prisé des investisseurs en Europe. Le secteur du commerce confirme sa baisse entamée en 2016 et la grande prudence des investisseurs vis-à-vis de cette classe de commerces encore peu lisible sur certains marchés. Le secteur de la logistique après une forte poussée en 2017 semble avoir atteint un rythme de croisière autour de 35 milliards d'euros.

La forte demande des investisseurs a entrainé de nouvelles compressions des taux de rendement prime et le nombre de grandes villes européennes affichant des taux de rendements bureaux inférieurs à 3 % se multiplient : Paris, Berlin, Hambourg, Munich. Dans ce contexte de compression généralisée des taux, Londres fait figure d'exception avec des taux de rendement prime à 3,75 %. La stabilité des taux londoniens permet à la capitale anglaise d'offrir un rendement additionnel attractif.

Le marché locatif de bureaux est resté solide en 2019 en Europe avec une demande placée globalement stable d'une année sur l'autre. Ce résultat global cache des performances diverses, avec d'un côté, des marchés montrant un ralentissement certain, et de l'autre, des marchés qui continuent à enchaîner des records. Berlin atteint un nouveau sommet, porté par la demande des entreprises de la nouvelle technologie et la multiplication des installations de start-up. Pour la première fois de son histoire, la capitale allemande affiche une demande placée supérieure à un million de m², en dépit d'une situation de sous offre avérée. Bruxelles, Milan, Madrid et Luxembourg affichent également des hausses sur un an de 5 % à 45 %. Bien qu'en baisse, notamment en raison d'un manque d'offres, les demandes placées de Paris, Lisbonne ou Dublin sont restées élevées, à des niveaux conformes ou supérieurs à leur moyenne long terme. Dans un contexte politique incertain, Londres résiste en dépit d'un recul de sa demande placée à rapporter à une année 2018 exceptionnelle.

L'offre de bureau en Europe reste modeste et pousse la vacance à des niveaux historiquement bas dans de nombreux marchés, en particulier dans les localisations centrales. Les taux de vacance les plus faibles sont atteints en Allemagne où Berlin, Cologne, Hambourg et Munich affichent des taux inférieurs à 3 %. L'offre peine à se renouveler. La majorité des métropoles européennes affichent un volume d'offre en construction inférieur à 5 % du parc de bureaux, malgré une demande soutenue. Paris, Luxembourg et Dublin présentent une situation plus détendue avec une offre neuve qui devrait permettre de fluidifier le marché en proposant des immeubles répondant aux nouveaux usages et aux exigences d'efficience des utilisateurs.

La combinaison d'une demande robuste et d'un recul continu de l'offre depuis plusieurs années exerce une pression haussière sur les loyers. En 2019, toutes les grandes villes européennes ont affiché des loyers prime stables ou en progression. Les villes allemandes ont, une nouvelle fois, affiché les hausses les plus importantes. L'évolution des loyers dans les secteurs périphériques est plus contrastée, notamment dans les localisations où le stock de seconde main peine à s'écouler.

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 DE CRÉATION
15 juin 1973

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

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
14 juin 2072

CAPITAL SOCIAL EFFECTIF AU 31/12/2019
616 224 789 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 044 euros

VISA AMF
SCPI n°17-32 en date 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
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Xavier LEPINE, Président
Pascale AUCLAIR
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

Commissaires 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 BLICK
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 la présente assemblée générale

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Cushman & Wakefield Expertise
Tour Opus 12
77, esplanade du Général de Gaulle
92800 Puteaux

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2024 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

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 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2019



LES FAITS MARQUANTS

Taux de DVM* 2019
4,00 %

Prix de souscription
285 €

Collecte brute 2019
3,3 M€

Investissements AEM* *
110,8 M€

Cessions
70,1 M€

* DVM : Taux de distribution sur valeur de marché.
** AEM : Acte En Main (Tous frais d'acquisition inclus).

En 2019, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrage de 30 actifs, soit 40 000 m² pour plus de 70 millions d'euros auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 22,6 millions d'euros, dans le cadre d'une restructuration/extension. Ces arbitrages ont bénéficié d'un marché favorable procurant des plus-values distribuables.

Le produit de ces cessions a été investi dans l'acquisition de 5 nouveaux actifs pour un montant total de 111 millions d'euros. Pour accompagner ces investissements, la SCPI a eu recours au financement qui représente plus de 20 % de la valeur de réalisation au 31 décembre 2019.

L'année a été marquée par une activité locative soutenue et parmi les plus importantes prises à bail :

- plus de 5 100 m² dans le Campus Zone Nord à Massy (91) - Quote-part 50 % ;
- près de 6 700 m² dans le Crisco à Sèvres (92) - Quote-part 25 % ;
- 1 750 m² dans Plaine Espace à La Plaine Saint-Denis (93) ;
- 1 070 m² pour le 12e étage du Héron Building à Paris 14e - Quote-part 50 % ;
- 2 600 m² dans le Carillon à Nanterre (92) - Quote-part 32,5 %.

Par ailleurs, la DGI (Direction Générale des Impôts) a confirmé son maintien dans l'immeuble Axialys à Saint-Denis (93) sur la totalité de la surface occupée, soit 13 507 m² - Quote-part 15 %.

La situation locative de votre SCPI est donc en nette amélioration au 31 décembre 2019 avec une diminution du stock de locaux vacants de plus de 13 000 m² et des taux d'occupation en hausse. Le taux d'occupation physique s'élève au 31/12/2019 à 88,7 % (vs 86,2 % au 31/12/2018) et le taux d'occupation financier moyen de l'année progresse à 85,4 % (vs 83,3 % en 2018).

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 3,38 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 3,7 % par rapport à 2018 qui s'établit désormais à 255,13 euros par part.

En 2019, la collecte brute de la SCPI s'élève à 3,3 millions d'euros. Ce montant est resté insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait. Aussi, la société de gestion a maintenu un dispositif permettant de proposer systématiquement le fonds de remboursement aux associés souhaitant se retirer de la SCPI. Ce dernier a permis le retrait sur l'année de 68 446 parts au prix de 222 euros (valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale minorée de 10 %). Au 31 décembre 2019, le nombre de parts en attente de retrait, en léger repli, représente 3,5 % du total des parts de la SCPI.

La SCPI a maintenu un taux de distribution de 4,00 % en 2019 et les comptes prévisionnels de l'année 2020, hors circonstances exceptionnelles de la crise sanitaire, montraient un maintien de la distribution annuelle à son niveau actuel correspondant à un acompte trimestriel par part de 2,85 euros. Cet acompte aura été effectivement versé pour le 1er trimestre 2020.

En 2020, votre SCPI a pour objectif principal de poursuivre l'amélioration de sa situation locative constatée en 2019, ainsi que l'exécution d'un plan d'arbitrages avant la livraison de certains développements, notamment le « Watt » (ex City Défense), générateurs de nouveaux loyers.

Enfin, votre SCPI maintiendra en 2020 son dispositif de fonds de remboursement afin de continuer à fluidifier son marché des parts. Une nouvelle dotation du fonds de remboursement à hauteur de 20 millions d'euros sera réalisée, permettant de traiter près de 87 000 parts supplémentaires. La progression de 3,70 % de la valeur de réalisation de Crédit Mutuel Pierre 1 au 31 décembre 2019, entraînera sur l'exercice 2020 la revalorisation de la valeur de retrait sur le fonds de remboursement à 230 euros par part vs 222 euros.

Les chiffres clés du patrimoine

Nombre d'immeubles en exploitation détenus au 31/12/2019 :	
- en direct	116
- via SCI	51
Surface en exploitation	349 940 m²
Taux d'occupation financier annuel	85,4 %

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2019

Capital effectif	616 224 789,00 €
Nombre de parts	4 027 613
Capitalisation	1 147 869 705,00 €
Nombre d'associés	21 253
Valeur de réalisation	255,13 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Distribution de l'exercice 2019 *	11,40 €

Taux de distribtion sur valeur de marché 2019 (DVM) **	4,00%
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2019 ***	0,00%

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,59%
10 ans	3,87%
15 ans	6,12%

* 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)

	2019	2018
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	86 016 096,55	83 937 288,67
dont loyers	52 611 105,44	55 125 623,51
Total des charges	45 439 004,07	43 037 828,06
Résultat	40 577 092,48	40 899 460,61
Distribution	46 230 320,75	46 963 626,20
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	616 224 789,00	626 697 027,00
Total des capitaux propres	908 007 148,15	910 832 607,58
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 018 559 267,19	1 026 662 772,09

	Global 2019	Par part 2019
Autres informations		
Bénéfice	40 577 092,48	10,00*
Distribution	46 230 320,75	11,40**
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 216 634 105,28	302,07
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 136 290 992,10	282,13
Valeur comptable	908 007 148,15	225,45
Valeur de réalisation	1 027 574 000,65	255,13
Valeur de reconstitution	1 208 480 964,19	300,05

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.
** dont 4,29 euros prélevés sur la réserve de plus-value

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

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	1 018 559 267,19
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(110 552 119,04)
Valeur comptable	**908 007 148,15**
Valeur comptable ramenée à une part	**225,45**

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	1 136 290 992,10
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(108 716 991,45)
Valeur de réalisation	**1 027 574 000,65**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**255,13**

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	1 027 574 000,65
Frais d'acquisition des immeubles	83 517 387,92
Commission de souscription	97 389 575,62
Valeur de reconstitution *	**1 208 480 964,19**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**300,05**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2019 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	11 638	0,28 %
Parts cédées de gré à gré	1 809	0,05 %
Parts transférées par succession et/ou donation	30 113	0,75 %
Parts annulées ou remboursées	68 446	1,69 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2019	139 400	3,46 %

Au cours de l'année 2019, les souscriptions enregistrées totalisent 3,3 millions d'euros qui ont été affectées en totalité à la contrepartie du retrait de 11 638 parts. Ce montant est resté insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait.

Aussi les dotations au fonds de remboursement auront permis d'assurer le remboursement de 68 446 parts au prix de 222 euros en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier. Pour l'exercice 2020, de nouvelles dotations du fonds de remboursement devraient permettre de satisfaire tous les associés souhaitant bénéficier du remboursement de leurs parts. Il est rappelé que ces dotations proviennent de disponibilités issues d'opérations d'arbitrage économiquement justifiées et dont les caractéristiques, pour 2019, figurent à la rubrique des cessions pages 9 et 10 et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Crédit Mutuel Pierre 1.

Au 31 décembre 2019, en léger repli, le nombre de parts en attente de retrait représente 3,46 % du total des parts de la SCPI.

PATRIMOINE IMMOBILIER



LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé des investissements pour un montant immobilier de 110,8 millions d'euros HT AEM* :

- 68,1 millions d'euros pour des acquisitions en direct ;
- 42,7 millions d'euros pour des acquisitions via des SCI, financées par des participations de votre SCPI à des augmentations de capital et la mise en place d'emprunts par les SCI.

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

92400 COURBEVOIE

Le Watt (Ex City Défense)
16-32, Rue Henri Régnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire à proximité du parvis de La Défense, cet immeuble construit en 1985 et qui jouxte l'immeuble Ampère +, fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension dans le cadre d'une VEFA avec Sogeprom. Il développera une surface utile de bureaux de 11 020 m², disposera d'un RIE (Restaurant Inter Entreprise) et de 132 places de parking en sous-sol. L'ensemble vise les certifications HQE NC 2016 Excellent, BREEAM Excellent et Well Core & Shell Gold. La livraison est prévue pour le 2e trimestre 2021. Cet actif a été acquis pour 128,7 M€ AEM*.

Surface : 12 024 m²
Investissement de la SCPI : 45 035 037 €
QP SCPI (1) : 35 %
Signature : 21/02/2019

BUREAU



92300 LEVALLOIS-PERRET

22, rue Marius Aufan

Situé à proximité de la station de métro « Louise Michel » desservie par la ligne 3, cet immeuble de bureaux acquis en VEFA développe une surface de 3 131 m² et dispose de 22 emplacements de stationnement. Il sera livré en septembre 2020 et vise la certification BREEAM Very Good. Entièrement loué à Régus pour une durée ferme de 9 ans. Cet actif a été acquis pour 38,4 M€ AEM*.

Surface : 3 131 m²
Investissement de la SCPI : 23 056 800 €
QP SCPI (1) : 60 %
Signature : 20/12/2019

BUREAU



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92320 CHATILLON

Le Smart'Up
117-133, avenue de la République

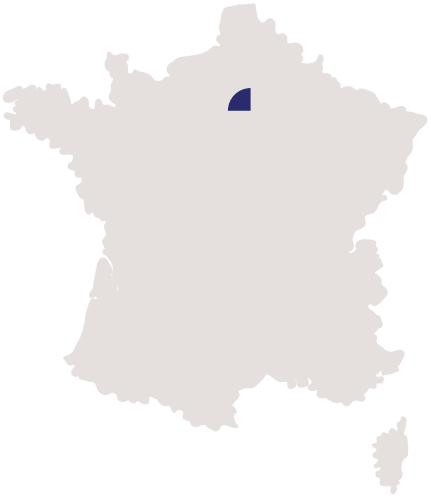
Situé à proximité immédiate de la station de métro « Châtillon-Montrouge » desservie par la ligne 13 et la future ligne 15 du Grand Paris, cet immeuble développe 23 215 m² de bureaux et services. Il est certifié BREEAM, HQE et labelisé BBC. Intégralement loué aux sociétés Compass Group France et ITM Immo Log, une filiale du Groupement Les Mousquetaires. Cet actif a été acquis pour 172,9 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 50 %.

Surface : 23 215 m²
Apport en capital de votre SCPI : 4 645 963 €
Au 31/12/2019, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 5 % de la SCI LF Smart'Up
Signature : 18/04/2019

BUREAU



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



75017 PARIS
Le M – 255, boulevard Pereire

Situé dans le QCA (Quartier Central des Affaires), l'actif est à 150 mètres de la porte Maillot. L'arrivée d'EOLE prévue en 2022 permettra de rejoindre La Défense et la gare Saint-Lazare en 5 minutes ainsi que la Gare du Nord en 8 minutes. Ce volume de bureaux lourdement restructuré en 2019 développe une surface utile de 7 573 m². Intégralement loué à Wework pour une durée ferme de 12 ans. Cet actif a été acquis pour 142,1 M€ AEM* et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 49 %.

Surface : 7 573 m²
Apport en capital de votre SCPI : 16 612 870 €
Au 31/12/2019, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 17 % de la SCI LF Maillot 2000
Signature : 28/06/2019



92400 COURBEVOIE
Ampère E+ (tranche 3)
34-40, rue Henri Regnault

Situé à l'intérieur du boulevard circulaire, à proximité du parvis de la Défense, cet immeuble construit en 1985 a été entièrement restructuré en 2016 par Sogeprom. Il développe une surface utile de 14 215 m² de bureaux en R+9 et dispose de 200 places de stationnement. Il est certifié HQE Niveau Excellent, BREEAM Very Good, BBC Effinergie Rénovation, WEEL Platinium (C&S) et Gold (Interiors). Cet actif est loué à 100 %. La présente acquisition porte sur 60 % des parts de la SCI propriétaire, désormais entièrement détenue par des SCPI du groupe La Française. Cette tranche 3 a été acquise pour 99,6M€ AEM*.

Surface : 8 529 m² (tranche 3).
Apport en capital de votre SCPI : 9 751 586 €
Au 31/12/2019, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 6 % de la SCI LF Energie +
Signature : 24/12/2019





(1) Quote-part détenue par la SCPI.

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2019

En 2019, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 28 actifs pour un montant total de plus de 70 M€ auquel s'ajoute l'arbitrage du City Défense à Courbevoie (92) à un promoteur, pour un montant de 22,6 M€, dans le cadre d'une restructuration/extension.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
20/03/19	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	100,00%	351	351	27/09/90	480 080	433 567	373 000
25/03/19	1-3 allée des Ginkos BRON	BUR	100,00%	2 014	-	28/04/92	1 976 437	2 388 106	2 317 712
25/03/19	10 rue Edison BRON	BUR	100,00%	1 434	333	05/08/01	1 750 000	2 003 208	1 944 159
28/06/19	Les Conquérants 8-10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	BUR	67,00%	2 412	503	20/05/94	2 872 811	2 276 389	2 525 900
28/06/19	16-18 boulevard Mendes France 77500 CHELLES	COM	54,00%	106	-	26/07/07	467 543	423 209	443 780
28/06/19	20 boulevard Mendes France 77500 CHELLES	COM	100,00%	175	-	26/07/07	668 140	566 564	653 199

PATRIMOINE IMMOBILIER

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI * (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2018 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2018 (euros)	Prix de cession brut (euros)
15/07/19	35 boulevard Mendes France 77500 CHELLES	COM	100,00%	298	298	26/07/07	622 540	438 212	455 178
24/07/19	Parc Atelier Technologique Bât. 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	BUR	100,00%	1 434	195	17/05/90	1 633 853	1 631 296	1 710 000
03/09/19	17 rue Michel Faraday 37170 CHAMBRAY LES TOURS	Mixte	100,00%	701	-	30/06/83	347 421	396 955	490 000
26/09/19	Le Vermeer - Bât B 37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	BUR	100,00%	1 929	-	21/10/91	5 271 722	6 106 715	7 550 000
30/09/19	Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	BUR	100,00%	2 047	-	22/03/88	2 123 066	3 575 610	5 373 832
04/10/19	Villa 13 473 rue des Dolines 06560 VALBONNE	BUR	100,00%	265	131	05/12/86	324 666	460 126	560 000
16/10/19	Pôle Techno du Brabois Bât B7 7 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	BUR	100,00%	986	184	14/11/01	795 411	688 384	630 000
13/11/19	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	100,00%	241	241	27/09/90	323 967	291 515	265 811
15/11/19	91 boulevard de la Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	COM	100,00%	213	-	26/07/07	1 119 212	1 142 955	960 000
28/11/19	37 rue Marceau 94200 IVRY SUR SEINE	BUR	100,00%	2 482	2 482	24/03/92	2 581 934	2 659 710	4 000 000
06/12/19	L'Ambassadeur 4 place de Boston 14200 HEROUVILLE SAINT-CLAIR	BUR	100,00%	2 933	1 159	08/07/89	2 473 747	1 895 857	2 000 000
09/12/19	Villa Joséphine 24 rue du Docteur Oursel 27000 EVREUX	COM	100,00%	230	-	26/07/07	899 326	288 699	336 000
10/12/19	Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	BUR	100,00%	2 589	-	28/06/88	3 554 043	5 372 514	6 385 173
10/12/19	Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais 06200 NICE	BUR	100,00%	1 332	-	28/06/88	2 249 559	2 219 646	3 014 827
12/12/19	Le Centaure 1 et 2 141 bis et ter et 143 rue de Saussure 75017 PARIS	BUR	100,00%	901	-	25/09/85	1 157 344	5 556 470	5 600 000
16/12/19	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	BUR	100,00%	212	212	27/09/90	267 092	261 869	257 192
19/12/19	Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	59,00%	864	864	29/02/08	1 278 717	1 171 678	1 357 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	59,00%	1 932	-	29/02/08	3 033 621	2 771 921	3 304 000
19/12/19	Quartier Pilaterie Bât B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	BUR	59,00%	552	492	29/02/08	860 566	786 616	944 000
20/12/19	Parc du Golf Bât 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX EN PROVENCE	BUR	100,00%	1 012	-	20/06/94	1 269 241	1 355 323	1 700 000
23/12/19	Parc Technologique Barajas San Severo 10/12 28001 MADRID	BUR	100,00%	4 065	-	01/12/89	4 956 471	2 580 551	3 795 000
23/12/19	Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	100,00%	1 238	-	23/07/03	2 290 775	2 274 703	2 470 115
23/12/19	Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	100,00%	1 458	-	13/12/06	2 660 522	2 798 637	3 039 059
23/12/19	Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	BUR	100,00%	2 909	-	26/04/07	5 384 839	5 167 268	5 611 172
TOTAL GÉNÉRAL				**39 316**	**7 446**		**55 694 667**	**59 984 273**	**70 066 108**



City Défense à Courbevoie



22, rue Marius Aufan à Levallois-Perret



Le Smart'Up à Chatillon



Le M à Paris

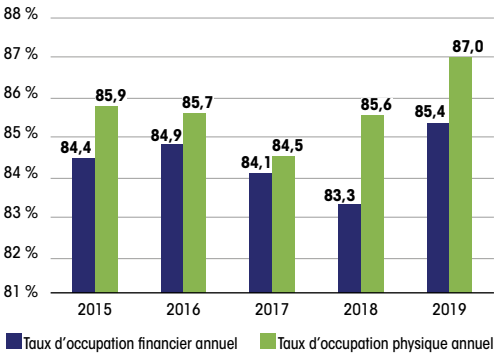


L'Ampère E+ à Courbevoie

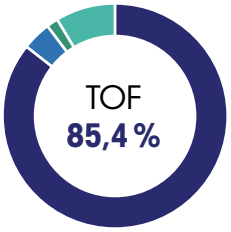
OCCUPATION DU PATRIMOINE

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 2019



LOCAUX OCCUPÉS

- **85,4 %** Taux d'Occupation Financier
- **4,1 %** Sous franchise de loyer

LOCAUX VACANTS

- **0,5 %** Sous promesse de vente
- **1,6 %** En cours de restructuration
- **8,4 %** 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

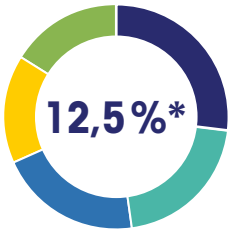
422
locataires

100 %*

Top 20
des locataires

34 %*

5
principaux locataires



- **3,4%** Veolia
- **2,6 %** Groupe Carrefour
- **2,5 %** La Croix Rouge Française
- **2,0 %** Vinci Construction
- **1,9 %** Sewan

* des loyers

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir

4,6 ans

Loyers 2019 déjà sécurisés pour 2020

73 %

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERME DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobilier	Durée résiduelle moyenne (en années)
Allgaü - Allemagne	14,3
Gustav-Heinemann-Ring - Allemagne	13,0
Le M / Maillot 2000 - Paris (75017)	11,0
Rue des 44 Arpents - Villabe (91100)	10,0
Offenbach - Allemagne	10,0

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

En 2019, 79 dossiers locatifs ont été signés et ont porté sur 34 663 m² (38 017 m² en 2018) environ et dont la durée est au moins égale à 12 mois. La prise d'effet est intervenue en 2019 pour 61 d'entre eux, rétroactivement à 2019 pour 7 dossiers et au-delà de 2019 pour les 11 dossiers restants.

Relocations, résorptions des vacants, renégociations et renouvellements signés en 2019 :

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	Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	BUR	13 594	5 179	2 589 *50 %*	09/2019	IVALUA Bail commercial 9/10 ans.
Renégociation Location	Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	18 045	2 896	941 *32,5 %*	04/2019 07/2019 09/2019	- CUNNINGHAM LINDSEY (SEDGWICK) bail commercial 6/9 ans sur 628 m² - YELE Bail commercial 3/6/9 ans sur 214 m² - CFPB Avenant 5/6/9 ans renégociation portant sur 99 m²
Renouvellement	3 rue de la Station 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	COM	4 416	4 416	4 416 *100 %*	07/2019	MONOPRIX
Location	Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	6 683	1 671 *25 %*	08/2019 11/2019 12/2019	7 baux signés avec divers locataires
Renégociation	Akoya 1 48-50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	4 544	4 544	90 *20 %*	08/2019	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS avenant 3/6/9 ans pour renonciation à congé.
Renouvellement	56-60 rue de La Pompe 75016 PARIS	COM	1 382	1 382	1 382 *100 %*	07/2019	CASINO
Location	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS	BUR	6 464	1 752	1 752 *100 %*	07/2019 09/2019	- LFI bail commercial 3/6/9 ans sur 922 m² - ENPJJ bail commercial 9 ans sur 830 m²
Renouvellement	Domaine de Pissaloup Bât A et B Rond point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	BUR	2 702	2 275	2 275 *100 %*	10/2019	KAWASAKI avenant de renouvellement 6/9/10 ans de 2 baux 1 500 + 775 m²
Location	Héron Building 12ème étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	BUR	1 340	1 071	535 *50 %*	01/2019	LACTALIS INVESTISSEMENT bail commercial 6/9 ans
Location	Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	BUR	2 768	1 572	1 572 *100 %*	08/2019 09/2019	- BME bail commercial 3/6/9 ans sur 813 m² - SOLIHA bail commercial 3/6/9 ans sur 366 m² - DLLP bail commercial 3/6/9 ans sur 393 m²
Location	Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	2 180	654 *30 %*	04/2019 09/2019 10/2019	- IMPACT FIELD MARKETING GROUP bail commercial 6/9 ans sur 393 m² - VC TECHNOLOGY bail commercial 3/6/9 ans sur 88 m² - CAOCAO bail commercial 3/6/9 ans sur 173 m²
Location	Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	2 249	675 *30 %*	06/2019 10/2019	- KRONO SAFE Bail commercial 6/9/10 ans sur 282 m² - NUVIA Bail commercial 6/9/10 ans sur 393 m²

* Quote-Part de la SCPI.

Libérations intervenues au cours de l'année 2019

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP * (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	2 183 *49 %*	08/2019	PUBLICIS CONSULT
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	02/2019	GENERAL MOTORS FRANCE
Héron Building 12ème étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	BUR	1 340	1 190	595 *50 %*	01/2019	SNCF
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET	BUR	10 162	3 146	944 *30 %*	12/2018	OTIS
Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	BUR	2 768	1 572	1 572 *100 %*	06/2019	MGEN

* Quote-Part de la SCPI.

Vacants

Au 31 décembre 2019, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 39 542 m² (52 792 m² fin 2018) et se répartissent comme suit :

Paris	4 659 m²	11,8 %
Île-de-France	31 419 m²	79,5 %
Régions	3 366 m²	8,5 %
Europe	98 m²	0,2 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2019 un loyer potentiel de 7,5 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2019 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP * (m²) (%)	Commentaires
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	BUR	7 107	4 455	2 183 *49 %*	Locaux en cours de rénovation. Bail pour la totalité en cours de finalisation.
47 Rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 237	2 237 *100 %*	Restructuration lourde de l'actif en cours de montage. Livraison prévue 2e semestre 2021.
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	BUR	4 671	4 671	4 671 *100 %*	Travaux de rénovation du RDC et des parties communes achevés. Commercialisation en cours.
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	3 785	3 785 *100 %*	Rénovation du patio central réalisée par la copropriété. Commercialisation en cours à la découpe.
Parc des Fontaines - Bât. C 163-169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	Arbitrage validé : sous exclusivité.
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	7 815	1 563 *20 %*	Commercialisation en cours : plusieurs contacts sérieux en négociation.
Le Thalès 141-145 rue Michel Carré 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	A l'arbitrage.
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	3 964	991 *25 %*	Commercialisation en cours : quelques contacts pour solder l'opération.
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin (V1 V2) 92000 NANTERRE	BUR	26 820	5 843	1 753 *30 %*	Projet de valorisation du site à l'étude en prévision du départ de VINCI fin 2021.
Le Kubik 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	2 372	1 423 *60 %*	Négociations avancées sur 3 des 5 lots vacants.

* Quote-Part de la SCPI.

Congés reçus à 6 mois

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année portent sur 10 185 m², soit 2,91 % de la surface en exploitation (349 940 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 Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	6 770	3 588 *53 %*	06/2020	ENEDIS jusqu'au 30/06/2020 sur 80 % de la surface puis restitution du solde au 31/12/2020.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	1 301 *30 %*	02/2019	AVNET EMG
54 à 58 rue Nationale 59000 LILLE	BUR	1 006	331	331 *100 %*	03/2020	CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	BUR	787	142	142 *100 %*	12/2019	SOREIDOM
10 rue Héloïse 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	BUR	1 691	472	472 *100 %*	05/2020	MICROWAVE CHARACTERIZATION CENTER
3 boulevard Salvador Allende 44000 NANTES	BUR	1 143	335	335 *100 %*	02/2020	LEYTON France
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	ACT	14 178	1 531	1 025 *67 %*	03/2020	LIDL

* Quote-Part de la SCPI.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER

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 881 817,69 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 808 295,80 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 73 521,89 euros.

Au 31 décembre 2019, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 404 128,50 euros.

Par ailleurs, parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significatif, il convient d'évoquer le dossier SNADEC (Immeuble Iléo, Quai le Gallo à Boulogne) objet d'une dotation d'un montant de 108 000 euros. Suite à la découverte d'amiante non répertoriée par le diagnostiqueur entrainant des travaux complémentaires de désamiantage la SCPI a résilié le marché conclu avec le désamianteur qui demande une indemnisation à ce titre. La SCPI entend également être indemnisée des pertes de loyer dues au retard de livraison et demande l'intervention de l'ensemble des intervenants à l'opération afin d'être garantie des demandes du désamianteur.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

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

2019	En euros
Travaux réalisés	9 756 998,28
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 835 127,59

Travaux de restructurations / valorisation

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
7 avenue de la Cristallerie	SEVRES	Restructuration	1 091 527,38
5-9 rue Feydeau	PARIS	Restructuration	142 596,43
61 avenue Jules Quentin (V1 V2)	NANTERRE	Restructuration	17 578,68
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration	9 824,51

Aménagements et installations

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon	NANTERRE	Aménagement	2 111 670,98
Tour Part Dieu	LYON	Aménagement	1 614 876,49
Le Baudran	ARCUEIL	Aménagement	1 188 634,42
Le Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Aménagement	1 123 514,68
45 rue du Paradis	PARIS	Aménagement	1 061 212,38

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 des ascenseurs	283 448,34
129 rue Servient	LYON	Travaux de désamiantage	89 595,08
3 boulevard Salvador Allende	NANTES	Travaux de réfection étanchéité	36 469,79
32 rue de Chabrol	PARIS	Travaux de modernisation	27 745,00
10-12 cours Louis Lumière	VINCENNES	Travaux de modernisation	26 420,59

Travaux de gros entretiens

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon	NANTERRE	Rénovation du parking	61 300,63
Le Telinvest	GRENOBLE	Travaux de révision verrière	59 141,00
Le Millenium	MAISON-ALFORT	Travaux de rénovation du hall	33 150,00
Le Mondial	MONTPELLIER	Travaux de rénovation des façades	25 851,84
Le Campus Zone Nord	MASSY	Travaux de rénovation	13 744,72

Travaux immobilisés

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27 bis rue du Vieux Faubourg	LILLE	Création d'un escalier de secours extérieur	167 050,98
129 rue Servient	LYON	Travaux d'aménagements	82 059,60
17-19 avenue de la Métallurgie	LA PLAINE ST DENIS	Travaux de climatisation pour locaux informatique et salles de réunions	71 994,88
12 à 16 Rue Sarah Bernhardt	ASNIERES-SUR-SEINE	Travaux d'aménagements cafétéria, espaces de co working, aménagements terrasse	61 319,27
5/6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Étude et réalisation de 2 escaliers de secours et création de 2 descentes	34 997,62

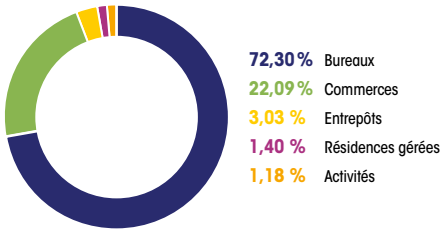
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2019 à 1 216 634 105 euros, dont 973 851 437 euros d'actifs détenus en direct et 242 782 669 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 3,38 % par rapport à l'exercice précédent.

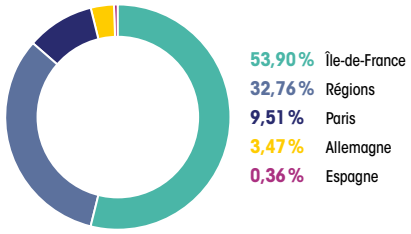
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019

Au 31 décembre 2019, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 352 342 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2019



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2019



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2019 *

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	264 372 887,01	30 590 271,85				**294 963 158,86**	**24,24%**
Île-de-France	551 728 054,77	70 653 049,19	5 930 938,42	10 108 161,57		**638 420 203,95**	**52,47%**
Régions	185 866 711,19	47 636 288,90		17 421,22		**233 520 421,31**	**19,19%**
Allemagne	30 803 321,16				17 952 000,00	**48 755 321,16**	**4,01%**
Espagne	975 000,00					**975 000,00**	**0,08%**
Total en €	**1 033 745 974,13**	**148 879 609,95**	**5 930 938,42**	**10 125 582,79**	**17 952 000,00**	**1 216 634 105,28**	
Total 2018	*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 %	**84,97%**	**12,24%**	**0,49%**	**0,83%**	**1,48%**		**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).

PATRIMOINE IMMOBILIER

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2019

- 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 2019 conformément aux statuts de la SCPI.

Ce dernier est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale (valeur au 31/12/2018), multipliée par le nombre de parts au capital au 31/12/2019.

	%	M€
Autorisation Statutaire (en % maximum de la dernière valeur de réalisation)	25,00 %	247,73
Dettes et engagements	20,36 %	201,77
- Dont emprunts hypothécaires (Durée résiduelle pondérée 4,2 ans)	13,70 %	135,79
- Dont emprunts court terme	3,33 %	33,00
- Dont opération immobilières en VEFA	3,33 %	33,00

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 19 décembre 2012, ressort à 115 % 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 27 juin 2019, il a été décidé 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.

Cette modification n'a pas nécessité la délivrance d'un visa de la part de l'Autorité des Marchés Financiers.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

MEMBRES DES CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2020.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de 7 candidats au moins et 15 au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R 214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature :

PERSONNES PHYSIQUES :

Gérard BAUDIFFIER – 63 ans
Détenant : 420 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur dans l'industrie aéronautique
Membre sortant

Jean-Baptiste BILLY - 40 ans
Détenant : 712 parts
Demeurant à : Villennes-sur-Seine (78)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur projets immobiliers - Capgemini
Membre sortant

Olivier BLICQ - 62 ans
Détenant : 88 parts
Demeurant à : Lille (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : investisseur privé
Membre sortant

Maëlle BRIENS – 36 ans
Détenant : 5 parts
Demeurant à : Toulon (83)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : professeure agrégée en économie financière à l'université
Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS - 60 ans
Détenant : 243 parts
Demeurant à : Puy Sanières (05)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : conseiller en épargne et prévoyance et gestion de patrimoine
Secrétaire du conseil de surveillance sortant

Bernard DESTOMBES – 71 ans
Détenant 866 parts
Demeurant à : Marcq-en-Baroeul (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : commissaire aux comptes à la retraite
Membre sortant

Bertrand de GELOES - 72 ans
Détenant : 277 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise de transport

Antoine de MIRIBEL - 40 ans
Détenant : 500 parts
Demeurant à : Paris 13
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : officier de gendarmerie
Membre sortant

Jacques Philipe MORILLON - 56 ans
Détenant : 183 parts
Demeurant à : Massy (91)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : ingénieur informatique – investisseur privé
Membre sortant

François RINCHEVAL – 54 ans
Détenant : 180 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine et conseil financier
Membre sortant

Franco TELLARINI - 70 ans
Détenant 500 parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : chef d'entreprise à la retraite
Membre sortant

Maurice TOME - 77 ans
Détenant 20 parts
Demeurant à : Cambrai (59)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : administrateur d'une société financière - ancien dirigeant d'un groupe bancaire
Président du conseil de surveillance sortant

PERSONNES MORALES :

ANTHIRE SCI
Détenant : 188 parts
Siège social : 3, rue Jules Simon – 75015 Paris
Numéro d'immatriculation au RCS : 799 436 449 RCS Paris
Activité : SCI familiale
Membre sortant

GROUPE DES ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL
Détenant : 910 461 parts
Siège social : 4 rue Frédéric Guillaume Raiffeisen 67000 Strasbourg
Numéro d'immatriculation au RCS : 352 475 529 RCS Strasbourg
Activité : compagnie d'assurance
Membre sortant

SCI LAURENT
Détenant : 307 parts
Siège social : 8 rue d'Hermies 62147 Havrincourt
Numéro d'immatriculation au RCS : 529 024 200 RCS Arras
Activité : SCI familiale



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.

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 bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française vise à encadrer l'application des principes relatifs à la rémunération de l'ensemble des membres du personnel des sociétés de gestion agréées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Groupe veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique de rémunération est revue et validée par le Conseil de Surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM gérés par les Sociétés de Gestion ou incompatibles avec l'intérêt des clients des Sociétés de Gestion.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 170 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 9 029 225,19 euros (dont 8 205 001,98 euros de part fixe et 824 223,21 euros de part variable).

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site internet de La Francaise*.

**** 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 La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

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

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

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

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 [1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre [2]
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
2019	616 224 789,00	(19 507 110,00)	4 027 613	21 253	265 346,40	285,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Distribution versée au titre de l'année (euros) [1]	12,12	12,12	11,40	11,40	11,40
- dont distribution de report à nouveau (en %)		*6,27%*	*3,86%*	*12,89%*	
- dont distribution de réserves de plus values (en %)	*13,12%*				*37,63%*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [2]	4,25%	4,25%	4,00%	4,00%	4,00%
Report à nouveau cumulé par part (euros) [3]	3,57	2,84	3,38	1,93	4,86

[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 de parts (euros HT)
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
2019	11 638	0,29%	24 mois*	139 400	35 139,08

* 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 5 DERNIERS EXERCICES (EN EUROS ET EN % DES REVENUS)

	2015		2016		2017		2018		2019	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	16,01	96,91	15,43	96,81	15,27	98,29	14,38	98,97	14,59	97,73
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,19	1,17	0,21	1,34	0,06	0,40	0,01	0,04	0,12	0,81
Produits divers	0,32	1,92	0,29	1,85	0,20	1,31	0,14	0,99	0,22	1,46
TOTAL DES REVENUS	**16,52**	**100,00**	**15,93**	**100,00**	**15,53**	**100,00**	**14,53**	**100,00**	**14,93**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,50	9,10	1,49	9,33	1,45	9,31	1,35	9,31	1,33	8,90
Autres frais de gestion *	0,37	2,25	0,69	4,31	0,59	3,79	0,55	3,77	0,73	4,88
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,06	0,38	0,07	0,46	0,28	1,82	0,29	1,99	0,28	1,89
Charges immobilières non récupérées	1,50	9,10	1,39	8,75	1,65	10,61	1,86	12,83	1,81	12,11
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,44**	**20,83**	**3,64**	**22,84**	**3,97**	**25,53**	**4,05**	**27,90**	**4,15**	**27,79**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,48	2,89	0,49	3,07	0,59	3,77	0,66	4,55	0,65	4,37
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,65	3,94	0,59	3,71			(0,06)	(0,39)	0,11	0,76
- dotation nette aux autres provisions **	0,14	0,84	(0,15)	(0,93)	0,03	0,16	(0,06)	(0,41)	0,01	0,06
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,27**	**7,67**	**0,93**	**5,84**	**0,61**	**3,93**	**0,54**	**3,75**	**0,77**	**5,19**
TOTAL DES CHARGES	**4,71**	**28,49**	**4,57**	**28,68**	**4,58**	**29,47**	**4,60**	**31,65**	**4,92**	**32,97**
RÉSULTAT	**11,81**	**71,51**	**11,36**	**71,32**	**10,96**	**70,53**	**9,93**	**68,35**	**10,00**	**67,03**
Variation du report à nouveau	(1,28)	(7,75)	0,76	4,77	0,44	2,83	1,47	10,12	1,40	9,38
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40***	76,38
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,12	73,37	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40	76,38

* 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.
*** Dont 4,29 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2018 *	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019 *
Fonds collectés	980 038 353,35	(16 724 946,80)	963 313 406,55
Cessions d'immeubles	322 324 844,72	118 769 760,37	441 094 605,09
Plus et moins values sur cessions	(4 197 122,79)	4 314 192,36	117 069,57
Réévaluations	10 949 220,86	(2 785 730,43)	8 163 490,43
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(83 883 553,38)	704 042,19	(83 179 511,19)
Achats d'immeubles	(1 256 989 143,89)	(39 116 107,07)	(1 296 105 250,96)
Achats de parts de sociétés immobilières	(81 608 435,37)	(69 789 059,11)	(151 397 494,48)
Sommes restant à investir	**(113 365 836,50)**	**(4 627 848,49)**	**(117 993 684,99)**

* 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.

Pour les actifs situés en France, les revenus imposables de la SCPI 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.

Pour les actifs situés hors de France, les conventions fiscales applicables prévoient en principe des mécanismes visant à éviter une double imposition des revenus fonciers 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 les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2019 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	66 472 241
Autres charges déductibles	15 947 740
Intérêts d'emprunts	1 069 171
Revenu net	49 455 330
Soit par part pleine jouissance	12,19
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 804 031,57
Soit par part pleine jouissance	0,44

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 *	65 671 689,74
Réintégration	2 320 149,04
Déduction (Plus values nettes à long terme)	27 708 200,07
Résultat fiscal	40 283 638,71

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	65 671 689,74
Réintégration	2 320 149,04
Déduction	1 587 113,94
Résultat fiscal	66 404 724,84

* 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 1er janvier 2020 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
214,44	208,58

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2020.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2019, des 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 31/12/2019								
Fournisseurs		869 915,03						869 915,03*
Fournisseurs d'immobilisations							293 069,83	293 069,83**
TOTAL À PAYER		**869 915,03**					**293 069,83**	**1 162 984,86**
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**

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

NOTES

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications de la note d'information et des statuts de votre SCPI concernant son développement et sa stratégie.

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 **30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire** au lieu d'un taux actuel global de 25 % maximum de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale multipliée par le nombre de parts à tout moment au capital.
Ce nouveau seuil globalisé permettra de maintenir le niveau de dette bancaire de la SCPI, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

En conséquence, le quatrième alinéa 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire.
Cette limite tient compte de l'endettement des sociétés contrôlées dans lesquelles la SCPI détient une participation et pourra être modifiée par une décision de l'assemblée générale extraordinaire.
Elle pourra également, au nom et pour le compte de la Société, consentir des garanties.
En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
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). »

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence

Depuis de nombreuses années, des sommes bloquées figurent sur les comptes de votre SCPI, pour différentes raisons : changement des coordonnées bancaires et/ou postales des associés et dividendes non réclamés – succession non réglée faute d'héritiers qui se sont manifestés.
La société de gestion s'applique depuis des années, à rechercher ces personnes, afin d'apurer les comptes de la SCPI. Ces recherches présentant un coût financier et humain pour la société de gestion, étant donné le nombre de dossiers désormais concernés, il vous est proposé d'étendre le forfait administratif appliqué par la société de gestion, lors des cessions de gré à gré au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.
Il est précisé, à toutes fins utiles, que ce forfait devra être supporté par les associés/héritiers concernés et retrouvés par la société de gestion, après accomplissement de ses diligences, et non par la SCPI elle-même et donc la communauté des associés.
Dans ce cadre, il vous est également proposé d'ajuster le prix de ce forfait administratif, qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hormis les indexations annuelles), et qui ne correspond plus à la réalité des coûts générés par les diligences réalisées par la société de gestion. Par conséquent, le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

En conséquence, le premier paragraphe de l'article XVIII 6° des statuts serait rédigé comme suit :

6. Frais administratifs

« Un droit fixe forfaitaire de150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- *toute mutation de parts à titre gratuit,*
- *toute cession directe*

- *et toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,*

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

- **Précision des modalités du traitement des demandes de souscriptions/retraits**

Dans le cadre de la situation de crise inédite déclenchée en France par le Covid 19 au 1er trimestre de l'année 2020, la société de gestion a souhaité, au niveau des SCPI gérées, renforcer les outils de liquidité dont elles disposent.

Bien que nous constations à ce jour (soit à la date de convocation de la présente assemblée) une remarquable stabilité des demandes de retraits reçues par la SCPI, la société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant.

Ce mécanisme, pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retraits, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en permettant à la société de gestion de réagir plus rapidement. Pour y faire face, la société de gestion, pourra ainsi imputer les demandes de retraits sur les souscriptions reçues les deux mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le 3 de l'article VIII des statuts, relatif aux demandes de retraits, serait rédigé comme suit :

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. ***Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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



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 2019, de la SCPI Credit 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 3 316 830,00 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants. Il a été traité 80 084 parts selon la répartition suivante :

- 11 638 parts retirées en contrepartie ;
- 68 446 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 626 697 027,00 euros en début d'année, était ainsi ramené à 616 224 789,00 euros au 31 décembre 2019. À cette même date du 31 décembre, la capitalisation de la SCPI représentait 1 147 869 705,00 euros et 139 400 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 29 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 24,70 %, pour un montant global net vendeur de 92 633 269,12 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2019, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en mains de 110 849 755,06 euros, dont 68 091 836,55 euros pour les acquisitions réalisées en direct et 42 757 918,51 euros pour les acquisitions réalisées via des SCI.

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

Au niveau locatif, malgré un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et physique moyens s'élèvent respectivement à 85,4 % et 87,0 % sur l'exercice 2019.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine ressort, au 31 décembre 2019, à 1 136 290 992,10 euros, dont : 973 851 436,65 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 162 439 555,45 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 1 208 480 964,19 euros contre 1 185 765 387,43 euros en 2018. La valeur de reconstitution par part augmente de 2,15 % et s'établit en 2019 à 300,05 euros contre 289,49 euros en 2018.

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.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 6 mars 2020, à laquelle avait été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2019. 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 2019 de 40 577 092,48 euros, correspondant à un résultat par part de 10,00 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, dont 4,29 euros prélevés sur la réserve de plus-value, soit un taux de distribution de 4,00 %. Le report à nouveau a été ainsi porté à 4,86 euros.

Pour 2020, les prévisions effectuées par la société de gestion permettent d'envisager un résultat de 9,96 euros par part et une distribution inchangée à 11,40 euros par part.

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

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

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, relatives notamment à une modification du seuil d'endettement de la SCPI, à une modification du forfait administratif et à un outil de liquidité supplémentaire.

La société de gestion vous propose d'accepter une augmentation du seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, ce qui permettra à la SCPI de maintenir le niveau de dette bancaire, tel qu'autorisé aujourd'hui mais permettra, en sus, d'améliorer les performances de la SCPI en investissant dans des VEFA.

La société de gestion vous propose également de modifier le montant du forfait administratif applicable sur la réalisation de parts sociales de gré à gré mentionné dans les statuts et qui n'a pas évolué depuis de nombreuses années (hormis les indexations annuelles) et de l'étendre au cas de la recherche des personnes destinataires des parts en déshérence.

Le montant de ce forfait sera désormais de 150 euros HT, ce qui correspond au forfait moyen appliqué sur la place en matière de SCPI.

Enfin, la société de gestion vous propose d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Dans le cadre de la crise déclenchée en France au 1er trimestre 2020 relative au Covid 19, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant, afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts.

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance salue unanimement la qualité de tous nos travaux au cours de l'exercice 2019 avec la Société de gestion et toutes ses équipes dans le cadre d'un plan d'action ambitieux et résolu qui indique des perspectives encourageantes dans des stratégies immobilières multiples et réalistes consistant entre autres en la relocation et ou à l'arbitrage des locaux vacants et pour défendre la ligne de distribution des 4,00 % de rendement attendu par tous les Associés.

La société de gestion nous a tenus informé de ses réflexions sur la fusion de notre SCPI avec une autre SCPI qui permettrait des perspectives de développement dans un univers très concurrentiel. Nous pourrions ainsi récupérer une compétitivité sur le marché. En ce sens votre Conseil de surveillance s'inscrit résolument dans toutes les phases ingénieuses et très pertinentes de ce plan d'action qui indique de fortes ambitions pour votre SCPI. Votre Conseil, pense que cette consolidation souhaitée par votre Société de gestion est créatrice de valeurs futures et offre des perspectives de développements de votre SCPI dans un univers très concurrentiel des tendances du marché du bureaux et de l'univers des concurrences des fonds d'investissements immobiliers européens. Ceci à l'horizon 2021.

Dans un contexte économique complexe, arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier très chaleureusement de la confiance que vous nous avez toujours témoignée au cours de ces trois dernières années. Les collaborateurs de la Société de gestion et votre Commissaire aux comptes ont fait toutes diligences pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Certains des membres de votre Conseil de surveillance sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la Société de gestion, le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2019 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance.

Pour le Conseil de surveillance de la SCPI
Crédit Mutuel Pierre 1
Monsieur 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 2019 - 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 2019 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 616 224 789,00 euros et un bénéfice net de 40 577 092,48 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 40 577 092,48 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 7 925 709,54 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 48 502 802,02 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 28 910 109,23 (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 19 592 692,79 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2019.

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 2019, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 908 007 148,15 euros, soit 225,45 euros par part,
- valeur de réalisation : 1 027 574 000,65 euros, soit 255,13 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 208 480 964,19 euros, soit 300,05 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 2020.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

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 à 1 872 977,00 euros, soit 0,90 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Monsieur Philippe Georges DESCHAMPS
- Monsieur François RINCHEVAL
- Monsieur Maurice TOME
- Monsieur Gérard BAUDIFFIER
- Monsieur Bernard DESTOMBES
- Monsieur Franco TELLARINI
- Monsieur Jean-Baptiste BILLY
- Madame Maelle BRIENS
- Monsieur Antoine de MIRIBEL
- Monsieur François DESPORTES
- Monsieur Jacques MORILLON
- Monsieur Olivier BLICQ
- ANTHIRE SCI
- Les Assurances du Crédit Mutuel Vie

nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022 : (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

PERSONNES PHYSIQUES

Candidats	Elu / non élu	Nombre de voix
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Baptiste BILLY		
Olivier BLICQ		
Maëlle BRIENS		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Bertrand de GELOES		
Antoine de MIRIBEL		
Jacques Philipe MORILLON		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
Maurice TOME		

PERSONNES MORALES

Candidats	Elu / non élu	Nombre de voix
ANTHIRE SCI		
GROUPE DES ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL		
SCI LAURENT		

HUITIÈME 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, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 4ème 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 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.

[…] »

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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 redaction

« 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).»

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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25% maximum d'endettement bancaire.

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

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

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du RGAMF, le montant de l'endettement fixé par l'AG des associés, devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

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

Modification du montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et extension au cas des parts en déshérence-Modification corrélative de l'article XVIII 6 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de modifier le montant du droit fixe applicable sur réalisation de parts sociales et décide d'en étendre l'application au traitement des parts en déshérence et de modifier par conséquent le premier paragraphe de l'article XVIII 6° des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

6. Commission sur réalisation de parts sociales

Pour toute mutation de parts à titre gratuit et toute cession directe, il est dû à la Société de Gestion, pour frais de dossier, et ce, quel que soit le nombre de parts, et ce, par bénéficiaire ou par cessionnaire, un droit fixe de cinquante euros (50,00 €) HT, lequel sera indexé tous les ans à la date du 1er janvier selon l'indice I.N.S.E.E. du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2004. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

[…] »

Nouvelle rédaction

6. Frais administratifs

Un droit fixe forfaitaire de150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

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

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

[…] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Précision de la période de traitement des demandes de souscriptions et retraits et modification corrélative de l'alinéa 3 de l'article VIII des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de souscriptions et de retraits seront traitées sur une période de trois mois au lieu d'un mois auparavant et de modifier par conséquent l'alinéa 3 de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

Ancienne rédaction

« […]

3. Valeur de retrait

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, la valeur de retrait correspond au prix d'émission en vigueur (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription hors taxes.

Lorsque les demandes de retrait de parts ne sont pas compensées par des souscriptions dans un délai de 3 mois, et sous réserve de la dotation du Fonds de remboursement, le remboursement des associés pourra, sur leur demande expresse, s'effectuer par prélèvement sur les fonds dont la Société aurait la libre disposition. Le prix de retrait, dans un tel cas, ne pourra être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

Nouvelle rédaction

« […]

3. Valeur de retrait

Le prix de remboursement des parts est fixé comme suit suivant les cas :

a) s'il existe des demandes de souscription pour un montant égal ou supérieur aux demandes de retrait, le retrait est réalisé au prix de souscription en vigueur (nominal plus prime d'émission), diminué de la commission de souscription hors taxes. ***Le solde des souscriptions et retraits s'analyse sur les trois derniers mois.***

b) si le retrait n'a pas pu avoir lieu dans un délai de trois mois en raison de l'insuffisance des souscriptions, et sous réserve de la dotation du fonds de remboursement, le retrait est réalisé, après accord de l'associé, à un prix fixé par la société de gestion entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

c) si, le fonds de remboursement étant vide, les demandes de retrait en attente depuis plus de douze mois excèdent 10% des parts, la société de gestion en informe l'Autorité des Marchés Financiers et convoque une assemblée générale extraordinaire dans les deux mois, pour décider, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée *[…] ».*

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATRIÈME 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.

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**867 161 772,71**	**973 851 436,65**	**945 054 336,72**	**1 035 364 459,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	829 950 062,21	942 789 141,16	945 054 336,72	1 035 364 459,00
Immobilisations en cours	37 211 710,50	31 062 294,95		
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 995 312,59)**	**(160 185,00)**	**(1 956 423,32)**	**(52 185,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 835 127,59)		(1 904 238,32)	
Provisions pour risques et charges	(160 185,00)	(160 185,00)	(52 185,00)	(52 185,00)
Titres financiers contrôlés	**151 397 494,48**	**162 439 555,45**	**81 608 435,37**	**86 323 804,17**
Immobilisations financières contrôlées	151 397 494,48	162 439 555,45	81 608 435,37	86 323 804,17
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 016 563 954,60**	**1 136 130 807,10**	**1 024 706 348,77**	**1 121 636 078,17**
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	**440 250,31**	**440 250,31**	**431 151,65**	**431 151,65**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	440 250,31	440 250,31	431 151,65	431 151,65
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**22 693 340,91**	**22 693 340,91**	**20 632 610,57**	**20 632 610,57**
Locataires et comptes rattachés	6 751 957,72	6 751 957,72	5 887 670,97	5 887 670,97
Provisions pour dépréciation des créances	(2 404 128,50)	(2 404 128,50)	(2 477 650,39)	(2 477 650,39)
Autres créances	18 345 511,69	18 345 511,69	17 222 589,99	17 222 589,99
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**3 492 607,16**	**3 492 607,16**	**18 059 166,91**	**18 059 166,91**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	2 702 262,00	2 702 262,00	17 866 640,00	17 866 640,00
Autres disponibilités	790 345,16	790 345,16	192 526,91	192 526,91
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**26 626 198,38**	**26 626 198,38**	**39 122 929,13**	**39 122 929,13**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(135 268 894,68)**	**(135 268 894,68)**	**(153 097 574,84)**	**(153 097 574,84)**
Dettes financières	(92 225 341,67)	(92 225 341,67)	(115 183 228,92)	(115 183 228,92)
Dettes d'exploitation	(10 601 232,69)	(10 601 232,69)	(7 041 063,36)	(7 041 063,36)
Dettes diverses	(32 442 320,32)	(32 442 320,32)	(30 873 282,56)	(30 873 282,56)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(135 268 894,68)**	**(135 268 894,68)**	**(153 097 574,84)**	**(153 097 574,84)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	101 338,81	101 338,81	113 153,48	113 153,48
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)	**85 889,85**	**85 889,85**	**100 904,52**	**100 904,52**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**908 007 148,15**		**910 832 607,58**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**1 027 574 000,65**		**1 007 759 136,98**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DECEMBRE 2019 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation au 31/12/2019
Capital	**626 697 027,00**		**(10 472 238,00)**	**616 224 789,00**
Capital souscrit	626 697 027,00		(10 472 238,00)	616 224 789,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**269 457 772,97**		**(5 548 666,61)**	**263 909 106,36**
Prime d'émission	205 908 040,16		(9 034 872,00)	196 873 168,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(75 194 987,90)		704 042,19	(74 490 945,71)
Écarts sur remboursements de parts	4 189 968,15		2 782 163,20	6 972 131,35
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	**10 949 220,86**		**(2 785 730,43)**	**8 163 490,43**
Écart de réévaluation	10 949 220,86		(2 785 730,43)	8 163 490,43
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	**(4 197 122,79)**		**4 314 192,36**	**117 069,57**
Réserves				
Report à nouveau	**13 989 875,13**	**(6 064 165,59)**		**7 925 709,54**
Résultat de l'exercice	**(6 064 165,59)**	**6 064 165,59**	**11 666 983,25**	**11 666 983,25**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	40 899 460,61	(40 899 460,61)	40 577 092,48	40 577 092,48
Acomptes sur distribution	(46 963 626,20)	46 963 626,20	(28 910 109,23)	(28 910 109,23)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GÉNÉRAL	**910 832 607,58**		**(2 825 459,43)**	**908 007 148,15**

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

10

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019 (EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	52 611 105,44	55 125 623,51
Charges facturées	19 688 982,57	19 950 953,63
Produits des participations contrôlées	6 585 476,32	4 102 345,14
Produits annexes	545 167,46	578 797,00
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**79 430 731,79**	**79 757 719,28**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 688 982,57	19 950 953,63
Travaux de gros entretiens	222 793,08	262 891,43
Charges d'entretien du patrimoine locatif	1 252 752,95	1 336 323,78
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 357 278,65	865 460,98
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	9 843 799,54	8 932 136,53
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**32 365 606,79**	**31 347 766,35**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**47 065 125,00**	**48 409 952,93**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	54 445,00	480 000,00
Reprises de provisions d'exploitation	894 822,32	1 101 773,57
Transfert de charges d'exploitation	3 925 838,45	1 861 373,47
Reprises de provisions pour créances douteuses	881 817,89	698 312,93
TOTAL I : Produits d'exploitation	**5 756 923,66**	**4 141 459,97**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	5 393 171,09	5 572 685,57
Charges d'exploitation de la société	260 703,61	216 256,89
Diverses charges d'exploitation	1 876 841,24	685 942,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 700 153,53	3 205 041,47
Dotations aux provisions d'exploitation	108 000,00	
Dépréciations des créances douteuses	808 295,80	453 213,71
TOTAL II : Charges d'exploitation	**11 147 165,27**	**10 133 139,64**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(5 390 241,61)**	**(5 991 679,67)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	488 287,93	25 664,31
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**488 287,93**	**25 664,31**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	1 601 945,77	1 533 801,75
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**1 601 945,77**	**1 533 801,75**
Résultat financier C = (I - II)	**(1 113 657,84)**	**(1 508 137,44)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	340 153,17	12 445,11
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**340 153,17**	**12 445,11**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	324 286,24	23 120,32
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**324 286,24**	**23 120,32**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**15 866,93**	**(10 675,21)**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**40 577 092,48**	**40 899 460,61**

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 Cushman & Wakefield Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant renouvelé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2024. 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 2019 des immeubles locatifs : 1 216 634 105,28 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

Cette distribution correspondrait pour une part au montant de l'impôt au taux de droit commun. Le



montant de la distribution projetée a été prélevé sur le compte de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2019, pour un montant total de 3 629 483,00 euros, sera versée au profit des associés présents à la date de la cession :

- pour les associés imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 872 977,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 756 506,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

ACTIF NET 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 2019, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 835 127,59 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.

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au moment où le rapport annuel de votre SCPI est rédigé, il est difficile de mesurer précisément les impacts financiers de cette crise, nous pouvons cependant apporter les commentaires ci-après.

Les transactions locatives vont certainement être ralenties, à la fois dans le rythme des locations mais aussi celui des congés. Les travaux de remise en état vont également être retardés.

Votre SCPI continuera à être protégée par des baux de long terme et par la mutualisation des risques intrinsèque aux SCPI.

Certaines entreprises de petite taille pourraient rencontrer des difficultés suite au ralentissement économique observé. Les mesures massives de soutien annoncées par le gouvernement devraient permettre de soutenir l'économie en général et ces petites entreprises en particulier.

Le premier trimestre de loyers a été normalement encaissé. Votre SCPI pourrait être provisoirement impactée en cas de support à apporter aux locataires, de légers décalages dans les programmes d'investissements ou de relocations.

Même si ces évènements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires ; à ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	703 791 529,13	787 832 691,32	814 742 965,42	878 136 245,58
Locaux d'activité	6 691 697,46	5 930 938,42	6 691 697,46	5 797 952,65
Commerces	113 092 719,96	138 899 928,63	116 886 420,74	141 289 072,06
Entrepôts	6 374 115,66	10 125 582,79	6 733 253,10	10 141 187,81
TOTAL	**829 950 062,21**	**942 789 141,16**	**945 054 336,72**	**1 035 364 459,00**
Immobilisations en cours				
Bureaux	37 211 710,50	31 062 294,95		
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
TOTAL	**37 211 710,50**	**31 062 294,95**		
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**151 397 494,48**	**162 439 555,45**	**81 608 435,37**	**86 323 804,17**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 018 559 267,19**	**1 136 290 991,56**	**1 026 662 772,09**	**1 121 688 263,17**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2018		**945 054 336,72**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2018		**945 054 336,72**
Acquisitions		**131 200,00**
MARCQ EN BAROEUL - Parc D'Affaires Du Château Rouge	131 200,00	
Cessions		**(117 537 832,56)**
COURBEVOIE - 16-40 rue Henri Regnault	(24 104 345,93)	
SAINT DENIS - 276 (Ax1) - 274 (Ax2) avenue du Président Wilson	(18 000 000,00)	
LYON - Avenue Felix Faure (Équinox)	(10 744 130,50)	
LYON - 241 rue Garibaldi	(10 267 275,00)	
CRÉTEIL - 12 Rue Eugène Dupuis	(5 384 838,82)	
COURBEVOIE - 37 rue Adam Ledoux	(5 018 673,26)	
MADRID - Parc Technologique Barajas - San Severo 10/15	(4 956 471,13)	
NICE - Les Portes de l'Arenas - 455 promenade des Anglais	(3 535 472,63)	
WASQUEHAL - 16 rue Harald Stammbach	(3 033 621,24)	
LES ULIS - 8-10 avenue des tropiques ZA Courtaboeuf	(2 872 811,45)	
CRÉTEIL - 22 rue Eugène Dupuis	(2 660 521,73)	
IVRY SUR SEINE - 37 Rue Marceau	(2 581 933,84)	
CRÉTEIL - 42 Rue Eugène Dupuis - Le Mega	(2 290 774,87)	
MARSEILLE - 10 boulevard Ralli	(2 054 770,17)	
NICE - Les Portes de l'Arenas - 455 promenade des Anglais	(1 982 382,18)	
BRON - 1-3 Allée des Gingkos	(1 976 437,00)	
HEROUVILLE SAINT CLAIR - 4 Place de Boston	(1 904 514,13)	
BRON - 10 rue Edison Bron	(1 750 000,00)	
MONTPELLIER - Parc Atelier Bat 11 - 1350 avenue Albert Einstein	(1 614 464,88)	
WASQUEHAL - 14 rue Harald Stammbach	(1 278 716,70)	
AIX EN PROVENCE - Parc du Golf Bât 21 - 350 rue Gautier de la Lauzière	(1 202 059,15)	
PARIS - 141 bis et ter et 143 rue de Saussure	(1 157 344,20)	
COURBEVOIE - Ilot 17 de la ZAC des Fauvelles / 91 Boulevard de la mission Marchand	(1 119 212,00)	
EVREUX - Villa Josephine 24 rue du Docteur Oursel	(1 092 799,51)	
WASQUEHAL - 12 rue Harald Stammbach	(899 326,07)	
VANDOEURVRE LES NANCY - 7 Avenue de la foret de la reine	(852 066,32)	
CHELLES - 20 Boulevard Mendes France	(777 082,84)	
CHELLES - 35 boulevard Mendès France	(668 140,00)	
CHELLES - 16-18 boulevard Mendès France	(622 540,00)	
CHAMBRAY LES TOURS - 17 rue Michael Faraday - ZI de la Vrillonnerie	(467 543,00)	
VALBONNE - 473 Route des Doline	(347 421,01)	
ARGENTEUIL - 141 A 145 Rue Michel Carré - 9 Avenue du Marais	(320 143,00)	
Travaux de restructuration		**272 003,73**
SÈVRES - 7 Avenue De La Cristallerie	1 091 527,38	
PARIS - 5-9 Rue Feydeau	142 596,43	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin (V1 V2)	17 578,68	
BOULOGNE-BILLANCOURT - 45 Rue Abel Gance	9 824,51	
AIX EN PROVENCE - 350 Rue Gautier De La Lauzière	(0,01)	
VALBONNE - 473 Route Des Dolines	(4 523,00)	
COURBEVOIE - 16-40 Rue Henri Regnault	(985 000,26)	
Acquisitions de climatisations		**406 242,40**
Renouvellements de climatisations existantes		**2 438 284,73**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(2 438 284,73)**
Autres variations		**(136 977,37)**
Agencements, Aménagements, Installations 2019		**111 025,34**
Nouveaux agencements	(258 496,78)	
Agencements, Aménagements et Installation en cours	5 557 991,19	
Cessions d'agencements de l'exercice	(5 164 991,69)	
Agencement en cours comptabilisés en agencement achevés	(23 477,38)	

Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2019		**1 650 063,95**
Dotations de l'exercice	(2 645 708,53)	
Reprise de l'exercice	**4 295 772,48**	
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**829 950 062,21**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2018		**0,00**
Acquisitions de VEFA		**37 211 710,50**
COURBEVOIE -16-32 Rue Henri Régnault	29 144 980,50	
LEVALLOIS PERRET - 20/22 Rue Marius Aufan	8 066 730,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**37 211 710,50**
IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31/12/2019		**867 161 772,71**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS AU 31/12/2018		**81 608 435,37**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2018		**81 608 435,37**
Acquisitions		**69 789 059,11**
SCI LF AXIALYS	12 126 300,00	
SCI LF ENERGIE +	9 751 586,00	
SCI LF EQUINOX	13 428 250,00	
SCI LF GREEN	12 926 273,00	
SCI LF MAILLOT	16 612 870,00	
SCI LF OFFENBACH	297 817,44	
SCI LF SMART UP	4 645 962,67	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**151 397 494,48**
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS au 31/12/2019		**151 397 494,48**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2018		**431 151,65**
Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2018		**431 151,65**
Fonds de roulement versés aux syndics	34 345,35	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(25 246,69)	
Solde des immobilisations financières autre que les titres de participations au 31/12/2019		**440 250,31**
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION AU 31/12/2019		**440 250,31**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle des titres financiers détenus par votre SCPI
LF JAZZ	152 863	29 399 076,65	45 475 002,54	7 643 150,00	324 204,51	15,01%	5 514 137,08
LF MULTI BBQ	186 414	31 419 397,61	34 823 365,53	9 320 700,00	(1 543 368,09)	15,02%	6 330 593,66
LF PRISME	145 456	29 374 304,09	49 692 696,34	7 272 800,00	1 411 175,07	15,01%	5 366 068,46
LF PANSIDE	174 705	34 927 954,59	60 650 197,68	8 735 250,00	1 450 833,97	15,01%	6 728 172,26
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	93 661 549,55	99 981 253,87	21 255 600,00	2 159 359,79	26,99%	28 684 250,00
LF OFFENBACH	235 629	213 686 840,24	323 465 635,98	47 125 800,00	5 354 327,71	7,00%	17 157 431,55
LF GERMANY OFFICE 2	190 138	177 091 893,54	179 639 456,56	38 027 600,00	329 135,02	0,00%	600,00
SCI ALLGAU	68 300	67 417 809,00	74 974 197,00	6 830 000,00	2 502 110,00	17,00%	12 125 000,00
LF ENERGIE +	996 645	88 982 221,24	147 736 669,35	9 382 000,00	3 545 708,51	6,00%	9 751 586,00
LF SMART UP	275 345	84 125 586,53	96 873 167,34	27 534 500,00	(4 424 272,41)	5,00%	4 645 962,67
LF GREEN	103 040	51 259 479,16	51 634 638,43	10 304 000,00	838 730,36	25,00%	12 926 273,00
LF AXIALYS	161 318	79 345 135,74	85 339 945,95	16 131 800,00	1 491 126,26	15,00%	12 126 300,00
LF MAILLOT 2000	97 812	94 420 907,99	106 343 422,86	9 791 200,00	(762 111,29)	17,00%	16 612 870,00
LF EQUINOX	107 040	53 026 441,25	55 791 351,92	10 704 000,00	556 898,85	25,00%	13 428 250,00

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2018 (euros)	Compte à compte 2019* (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)
Agencements, aménagements, installations	5 ans	16 147 913,74	(4 295 772,48)	2 645 708,53	14 497 849,79

* 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 31/12/2018 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2019 (euros)	Compte à compte 2019 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2019 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(54 445,00)		54 445,00	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2018 (euros)	Dotation 2019 (euros)	Provisions utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues (euros)	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)
Provisions gros entretiens	1 904 238,32	1 357 278,65	894 822,32	531 567,06	1 835 127,59
Pour risques et charges	52 185,00	108 000,00			160 185,00
Pour créances douteuses	2 477 650,39	808 295,80	881 817,89		2 404 128,50
TOTAL	**4 434 073,71**	**2 273 574,45**	**1 776 640,21**	**531 567,06**	**4 399 440,89**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2018	(10 949 220,86)
Reprises de l'exercice	2 785 730,43
TOTAL AU 31/12/2019	**(8 163 490,43)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2018	40 899 460,61
Report à nouveau 2018	13 989 875,13
TOTAL DISTRIBUABLE	**54 889 335,74**
Distribution 2018	46 963 626,20
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**7 925 709,54**

* 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	701 063,31
Locataires et comptes rattachés	259 427,57
Autres dettes d'exploitation	8 923 914,31
Intérêts courus à payer	254 523,90
TOTAL	**9 556 249,93**

PRODUITS À RECEVOIR	
Locataires factures à établir	190 360,24
Autres créances d'exploitation	9 343 374,98
Intérêts courus à recevoir	155 341,26
TOTAL	**7 923 915,32**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 612 697,37
Locataires : factures à établir	190 360,24
Locataires : créances douteuses	3 948 900,11
TOTAL	**6 751 957,72**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	62 405,84
Protocole avec Casino - Remboursement taxe ordure ménagère	220 617,00
Apurement comptes propriétés vendues	41 252,23
Rompus	11,17
TOTAL	**324 286,24**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités promesse à recevoir - Cannes / vente non réalisé	262 477,00
Convention de rendement indemnité de vacance locative - SCI LF ENERGIE +	54 122,43
Apurement comptes propriétés vendues	23 546,16
Rompus	7,58
Total	**340 153,17**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2019	**17 866 640,00**
Variation au cours de l'exercice	(15 164 378,00)
Solde disponible au 31/12/2019	**2 702 262,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 642 321,06
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	49 286,05
Nantissements de parts sociales	68 355 744,24
Hypothèques	159 488 084,09
Dettes promoteurs hors bilan	
Le Watt (Ex City Défense) - COURBEVOIE	21 596 539,93
Marius Aufan - LEVALLOIS-PERRET	14 981 070,00

PROMESSE D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesse de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
1-11 allée des Palombes - ZAC du Mandinet - LOGNES	Commerces	07/11/2018	1 550 000,00 €

12

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

I - IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
ACTIVITÉS							
Domaine de Pissaloup Bât B Rond point de l'Epine des Champs 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1201,15	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
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 %	113,59	37 172,67		37 172,67	37 172,67
TOTAL ACTIVITÉS			**4 146,57**	**6 691 697,43**		**6 691 697,43**	**6 691 697,43**
BUREAUX							
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	402,48	234 320,04	(21 833,80)	212 486,24	2 249 558,65
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %					3 554 042,82
Villa 13 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %					324 666,00
Villa 14 473 route des Dolines 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %		290 823,98		290 823,98	290 823,98
Les Bureaux de Marveyre 10 boulevard Ralli 13008 MARSEILLE	06/11/1997	100,00 %					2 123 066,00
Parc du Golf Bât 21 350 rue Gautier de la Lauzière 13100 AIX EN PROVENCE	06/11/1997	100,00 %					1 269 241,45
Le Décisium Bât A1 1 rue du Mahatma Gandhi Bât A1 13100 AIX EN PROVENCE	01/01/2016	100,00 %	1 065,98	1 765 309,76		1 765 309,76	1 765 309,76
L'Ambassadeur Citis 4 place de Boston 14200 HEROUVILLE ST CLAIR	14/11/2001	100,00 %					2 473 747,46
Parc Technologique Barajas 28001 MADRID	06/11/1997	100,00 %	1 253,20	1 537 856,87		1 537 856,87	6 494 328,00
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	542 696,42	13 542 696,42	13 561 345,22
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %	1 271,50	726 487,38	141 876,87	868 364,25	884 516,59
Parc Activités St 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
Star Park B 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	2 671,00	5 993 700,00		5 993 700,02	6 000 910,46
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
Le Plaza 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	28 539,74	3 592 092,11	3 600 173,86
Le Marivaux 11-17 rue Condillac 33000 BORDEAUX	06/11/1997	100,00 %	1 286,86	1 682 806,61	391 461,03	2 074 267,64	2 068 030,75
Haut Lévèque Bât 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %	917,69	1 082 388,00	13 157,77	1 095 545,77	1 100 727,15

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
Le Mondial 219 rue le Titien 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %	1 957,00	3 287 285,56	23 630,09	3 310 915,65	3 315 235,20
Parc Atelier Techno Bât 11 1350 avenue Albert Einstein 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	100,00 %					1 633 853,23
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	10 898,08	1 072 100,85	1 082 998,87
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday 44800 ST HERBLAIN	01/01/2016	50,00 %	1 892,64	2 167 906,46	1 604,84	2 169 511,30	2 170 313,72
Pôle Techno du Brabois Bât B7 7 allée de la Forêt de la Reine 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	14/11/2001	100,00 %					795 411,31
Vieux Faubourg 27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	2 561,58	4 312 726,02	535 751,06	4 848 477,08	4 342 629,19
Le National 54-56-58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	1 006,31	1 814 143,00	22 335,33	1 836 478,33	1 851 409,49
Quartier Pilaterie Bât 1 16 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %					3 033 621,24
Quartier Pilaterie Bât B2 12 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %					860 566,30
Château Blanc 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	12 129 353,83
Quartier Pilaterie 14 rue Harald Stammbach 59290 WASQUEHAL	01/01/2016	59,00 %					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	65 943,43	2 886 727,34	2 909 928,16
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ EN BAROEUL	16/01/2018	80,00 %	3 412,80	10 727 200,00	12 641,88	10 739 841,88	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	7 255,56	8 039 255,56	8 042 162,56
Le Green 241 rue Garibaldi 69003 LYON	27/12/2011	25,00 %					10 269 389,79
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %			(75,68)	(75,68)	11 056 998,01
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	994 233,89	13 394 233,89	13 245 968,25
1 cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100,00 %	3 240,00	3 673 673,50	69 720,42	3 743 393,92	3 775 771,08
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,50%	5 463,93	21 508 178,45	149 231,66	21 657 410,11	21 656 698,16

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
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 %					1 783 556,82
Activillage 1-3 allée des Ginkgos 69500 BRON	06/11/1997	100,00 %					1 976 437,00
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %	3 482,65	19 428 718,87	3 501 092,14	22 929 811,01	22 738 802,58
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100,00 %	786,58	3 963 674,00	385 703,88	4 349 377,88	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	10 730 890,38
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 486 372,65	10 358 087,82	10 477 886,81
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,76	7 962 070,04
Héron Building 6e 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	2 262 872,37
18-20 rue Edouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100,00 %	782,36	2 626 456,40		2 626 456,40	2 626 456,40
Héron Building 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	203 557,64	2 337 843,64	2 337 843,64
Héron Building 12e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/01/2016	50,00 %	670,00	3 871 802,81		3 871 802,81	3 871 802,81
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100,00 %	486,70	1 097 633,00	10 142,14	1 107 775,14	1 121 335,14
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	9 612 956,37
Maillot 2000 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	47 515,25	10 281 015,25	10 388 894,18
Le Centaure 1 et 2 141 bis et ter et 143 rue de Saussure 75017 PARIS	14/11/2001	100,00 %					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	1 166 286,71	4 348 049,57	4 529 453,45
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
Vélizy Valley Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VELIZY VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	86 801,16	4 486 801,16	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	248 001,81	1 606 322,81	1 417 707,41
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	10 445 062,00	26 964 164,29	27 094 113,11
Le Toronto Parc St Laurent 54 route de Sartrouville 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %	2 898,82	4 596 012,94	479 150,09	5 075 163,03	5 097 623,54

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 671,30	9 057 778,01	1 387 481,16	10 445 259,17	9 119 310,97
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	717 672,18	34 211 788,88	33 586 005,51
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,42	8 588 873,70	80 203,23	8 669 076,93	8 650 855,07
Les Conquérants 8-10 avenue des Tropiques 91940 LES ULIS	06/11/1997	67,00 %					2 983 608,12
Le Vermont 28 boulevard de Pesaro 92000 NANTERRE	31/08/2006	30,00 %	5 742,00	29 493 263,04	8 247 722,59	37 740 985,63	37 757 662,19
Le Carillon 5/6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50%	5 864,56	40 372 556,97	1 959 261,97	42 331 818,94	42 290 032,75
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	12 553 660,00
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	25 754 105,66	17 578,68	25 771 684,34	25 754 105,66
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 554,37	9 090 250,00	83 061,53	9 173 311,53	9 163 487,02
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
Ileo 27/33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	30 092 254,43	13 205 275,59	43 297 530,02	43 381 809,87
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	56 202,67	4 761 544,62	4 787 451,87
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	1 053 689,10	26 980 331,30	26 413 594,59
Le Kubik 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60,00 %	2 336,40	3 803 393,83	754 175,77	4 557 569,60	4 573 723,70
Le Malesherbes 102 à 116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,72	14 380 242,00	456 822,90	14 837 064,90	14 650 494,11
Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 067 340,56	8 709 945,21	24 777 285,77	23 675 455,89
City Défense 16-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	01/10/2007	35,00 %					25 089 346,19
Le Vermeer - Bât B 37 rue Adam Ledoux 92400 COURBEVOIE	06/11/1997	100,00 %					5 271 721,55
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	512 794,05	21 964 794,05	21 914 011,98

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX (suite)							
Le Central II 470 Clos de la Courtine 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) av du Pdt Wilson 93200 ST DENIS	22/12/2010	15,00 %					18 253 018,37
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE ST DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 463,56	18 240 328,88	881 317,47	19 121 646,35	18 815 786,33
21 rue des Bretons 93210 LA PLAINE ST 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 ST 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	4 499 546,94	15 499 546,94	15 612 897,39
Exa 12 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %					5 384 838,82
Nano 22 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %					2 660 521,73
Méga 42 rue Eugène Dupuis 94000 CRETEIL	01/01/2016	100,00 %					2 290 774,87
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154,00	7 828 891,64	1 537 885,42	9 366 777,06	8 998 721,29
Péripole 2 - 2e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493,18	3 715 728,90	109 457,48	3 825 186,38	3 715 728,90
Péripole 2 - 1er et 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY SOUS BOIS	06/11/1997	100,00 %	1 903,26	2 210 511,00	869 995,15	3 080 506,15	2 940 990,02
Péripole 2 - 5e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY SOUS BOIS	06/11/1997	100,00 %	702,92	853 714,00	350 060,96	1 203 774,96	1 152 235,57
Le Panoramique 5 Avenue de Verdun 94200 IVRY SUR SEINE	22/05/2017	100,00 %	760,88	1 700 000,00		1 700 000,00	1 700 000,00
37 rue Marceau 94200 IVRY SUR SEINE	06/11/1997	100,00 %					2 581 933,84
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY SUR SEINE	06/11/1997	100,00 %	3 850,93	5 210 742,54	458 044,45	5 668 786,99	5 554 379,54
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	88 813,59	5 331 213,59	5 350 946,63
Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 472,19	5 791 995,64	168 302,67	5 960 298,31	6 054 436,76
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carré 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	1 788,04	1 939 925,58	74 849,58	2 014 775,16	3 142 257,11
Le Thalès 145 rue Michel Carré 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			**221 565,02**	**634 779 203,99**	**69 005 852,34**	**703 785 056,36**	**814 742 965,45**

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
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 %					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 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	28 613,07	1 409 977,80	1 426 363,23
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
Grand Frais 130 Rue de la Mandallaz 74330 EPAGNY	24/09/2015	100,00 %	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	2 879 954,00
9-11 bis rue des Halles 75001 PARIS	14/11/2001	100,00 %	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	06/11/1997	100,00 %	113,81	426 534,36		426 534,36	426 534,36
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
56-60 rue de La Pompe 75016 PARIS	08/06/2004	100,00 %	1 381,61	3 907 660,00		3 907 660,00	3 907 660,00
43-45 rue Guy Moquet 75017 PARIS	14/11/2001	100,00 %	1 379,20	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		16 277 860,53	16 278 414,81
Grand Frais 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 %					668 140,00
35 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	100,00 %					622 540,00
16-18 boulevard Mendès France 77500 CHELLES	26/07/2007	54,00%					467 543,00
Grand Frais 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

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
COMMERCES (suite)							
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 %					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 ST DENIS	01/01/2016	100,00 %	135,89	676 766,78		676 766,78	676 766,78
1 place du Général Leclerc 94160 ST MANDE	01/01/2016	100,00 %	321,12	1 431 567,61		1 431 567,61	1 431 567,61
TOTAL COMMERCES			**75 078,92**	**112 785 169,45**	**307 550,51**	**113 092 719,96**	**116 886 420,74**
ENTREPÔTS							
17 rue Michael Faraday 37170 CHAMBRAY LES TOURS	06/11/1997	100,00 %					347 421,01
10 allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100,00 %	8 683,30	5 640 614,00	40 777,64	5 681 391,64	5 693 056,09
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			**10 687,06**	**6 333 390,00**	**40 777,64**	**6 374 167,64**	**6 733 253,10**
IMMOBILISATIONS EN COURS							
16-32 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00%	3 857,00	29 144 980,50		29 144 980,50	
20-22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS PERRET	20/12/2019	60,00%	1 252,40	8 066 730,00		8 066 730,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			**5 019,40**	**37 211 710,50**		**37 211 710,50**	
TOTAL GÉNÉRAL			**316 586,97**	**797 801 171,37**	**69 354 180,49**	**867 161 772,71**	**945 054 336,72**

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

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

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

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

	% de détention
SCI LF JAZZ	15,01%
SCI LF MULTI BBQ	15,02%
SCI LF PRISME	15,01%
SCI LF PANSIDE	15,01%
SCI LF CARRE DAUMESNIL	26,99%
SCI LF OFFENBACH	7,00%
SCI LF GERMANY OFFICE 2	0,00%
SCI ALLGAU	17,00%
SCI LF ENERGIE +	6,00%
SCI LF SMART UP	5,00%
SCI LF GREEN	25,00%
SCI LF AXIALYS	15,00%
SCI LF MAILLOT 2000	17,00%
SCI LF EQUINOX	25,00%

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
BUREAUX							
Le Jazz 27-31, cours de l'Ile Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00%	7 529,00	63 990 697,67		63 990 697,67	65 540 748,04
TOTAL SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**63 990 697,67**	**0,00**	**63 990 697,67**	**65 540 748,04**
Le Prisme 146 bis, 148, 150, 152, route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	19/02/2015	100,00%	10 361,00	64 758 651,28		64 758 651,28	66 098 876,29
TOTAL SCI LF PRISME			**10 361,00**	**64 758 651,28**	**0,00**	**64 758 651,28**	**66 098 876,29**
Panorama Seine et Dockside 247, quai Bataille de Stalingrad (Pano.) 92130 ISSY LES MOULINEAUX	30/12/2014	100,00%	10 021,00	78 116 979,94		78 116 979,94	79 781 178,56
TOTAL SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**78 116 979,94**	**0,00**	**78 116 979,94**	**79 781 178,56**
Carré Daumesnil 48-56, rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	29/04/2016	100,00%	20 590,40	177 687 015,28		177 687 015,28	180 918 559,66
TOTAL SCI LF CARRE DAUMESNIL			**20 590,40**	**177 687 015,28**	**0,00**	**177 687 015,28**	**180 918 559,66**
Offenbach Hafensinbel 9 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00%	6 000,55	18 580 907,84		18 580 907,84	19 076 194,53
2 Towers 51 Leipzigertrasse 51 D - 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00%	20 404,22	73 643 988,56		73 643 988,56	70 948 596,80
Hamburg Santorkai 68 AM Santorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00%	3 727,50	20 915 064,34		20 915 064,34	21 312 087,76
Dusseldorf E 65 Elisabeth Strasse 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00%	8 695,41	34 243 240,73		34 243 240,73	34 669 455,27
Campus 53 Francfort Ferdinand Happ Stasse 53 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00%	6 729,80	31 424 358,83		31 424 358,83	32 225 889,56
Frankfurt 72 West Bockenheimer Landstrasse 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00%	2 759,14	16 632 347,84		16 632 347,84	17 063 436,45
Porsche Mittler Pfad 13-15 D 70191 STUTTGART	24/08/2017	100,00%	30 270,00	68 451 620,04		68 451 620,04	69 733 896,94
Porticon D 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00%	11 130,00	25 515 902,31		25 515 902,31	26 029 541,28
Laimer Atrium Landberger Strasse 314 D80687 MUNICH	31/07/2015	100,00%	13 919,42	40 694 638,57		40 694 638,57	41 643 237,63
TOTAL SCI LF OFFENBACH			**103 636,04**	**330 102 069,06**	**0,00**	**330 102 069,06**	**332 702 336,22**

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Hamburg Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 D 20457 HAMBURG	01/12/2017	100,00%	19 969,75	60 548 492,24		60 548 492,24	61 590 258,87
Am Seestern 5 Dusseldorf D 40217 DUSSELDORF	01/10/2019	100,00%	10 866,12	44 016 551,02		44 016 551,02	
Steag Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00%	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D80687 MUNICH	18/04/2019	100,00%	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	
TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2			**67 104,97**	**240 952 678,93**	**0,00**	**240 952 678,93**	**61 590 258,87**
Ampère E+ 34-40, rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00%	14 219,40	95 555 551,89		95 555 551,89	97 084 986,80
TOTAL SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**95 555 551,89**	**0,00**	**95 555 551,89**	**97 084 986,80**
Le Smart'Up 117-133, avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00%	23 215,40	148 524 107,56		148 524 107,56	
TOTAL SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**148 524 107,56**	0,00	**148 524 107,56**	**0,00**
Le Green 241, rue Garibaldi 69003 LYON	11/07/2019	100,00%	11 433,12	51 174 840,73		51 174 840,73	
TOTAL SCI LF GREEN			**11 433,12**	**51 174 840,73**	0,00	**51 174 840,73**	**0,00**
Axialys 1 et 2 276 (AX1) / 275 (AX2), avenue du Président Wilson 93200 SAINT DENIS	28/06/2019	100,00%	24 324,00	157 407 579,13		157 407 579,13	
TOTAL SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**157 407 579,13**	0,00	**157 407 579,13**	**0,00**
Le M / Maillot 2000 247-255, boulevard Pereire 75017 PARIS	28/06/2019	100,00%	7 572,56	138 809 694,34		138 809 694,34	
TOTAL SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**138 809 694,34**	0,00	**138 809 694,34**	**0,00**
Equinox 129, avenue Félix Faure 69003 LYON	28/06/2019	100,00%	10 207,40	53 015 089,33		53 015 089,33	
TOTAL SCI LF EQUINOX			**10 207,40**	**53 015 089,33**	**0,00**	**53 015 089,33**	**0,00**
COMMERCES							
Buffalo Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00%	515,70	2 602 327,85		2 602 327,85	2 708 619,15
Buffalo avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00%	554,70	3 108 345,46		3 108 345,46	3 281 463,59
Buffalo avenue des Arches Fourchon 13200 ARLES	18/02/2015	100,00%	630,00	1 629 530,90		1 629 530,90	1 701 870,46
Buffalo 10, rue Alain Colas 22000 ST-BRIEUC	30/05/2017	100,00%	511,90	2 498 657,97		2 498 657,97	2 583 321,13
Buffallo 43, rue de Keranfurust 29000 BREST	30/05/2017	100,00%	523,60	2 563 239,15		2 563 239,15	2 645 679,74
Buffalo Le Grand Launay 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 777 680,27		1 777 680,27	1 856 596,97
Buffalo rue de La Croix Neuve 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00%	509,90	1 163 414,31		1 163 414,31	1 213 800,17
Buffalo 40, avenue des Eglantiers 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00%	515,70	3 064 524,33		3 064 524,33	3 189 894,41
Buffalo rue Pierre Proudhon 33140 VILLENAVE D ORNON	30/05/2017	100,00%	621,00	2 182 506,93		2 182 506,93	2 277 022,43
Buffalo Carrefour des 4 Pavillons 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 929 382,13		1 929 382,13	2 008 186,81

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 2019 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2018 (euros)
Buffalo 180, route de la vanne 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00%	483,30	1 715 128,13		1 715 128,13	1 791 267,93
Buffalo Parc d'activité des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00%	705,00	1 716 774,20		1 716 774,20	1 792 987,08
Buffalo rue Adolphe Laberte 51100 REIMS	18/02/2015	100,00%	542,70	1 554 632,34		1 554 632,34	1 623 647,26
Buffalo 16, rue Jules Michelet 57070 METZ	18/02/2015	100,00%	470,70	1 675 621,36		1 675 621,36	1 750 007,34
Buffalo Bas du Mont des Bruyères 59230 ST-AMAND- LES-EAUX	30/05/2017	100,00%	360,40	1 545 162,31		1 545 162,31	1 613 010,69
Buffalo rue Chanzy 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00%	634,50	2 259 175,29		2 259 175,29	2 351 450,62
Buffalo 22-26, rue Gay Lussac 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00%	629,30	3 122 336,55		3 122 336,55	3 238 930,87
Buffalo route d'Espagne 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00%	494,10	2 092 191,08		2 092 191,08	2 177 645,99
Buffalo rue des Durots 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00%	562,20	1 579 558,84		1 579 558,84	1 644 181,70
Buffalo Centre commercial La Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00%	542,20	2 656 414,87		2 656 414,87	2 755 679,00
Buffalo rue du 8 mai 1945 78711 MANTES LA VILLE	30/05/2017	100,00%	622,50	3 177 539,49		3 177 539,49	3 294 417,87
Buffalo 195, chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00%	538,50	2 075 573,96		2 075 573,96	2 167 965,48
Buffalo ZAC Maison Neuve 91220 BRETIGNY SUR ORGE	18/02/2015	100,00%	634,50	2 230 360,74		2 230 360,74	2 329 373,31
Buffalo 19-21, avenue de La Pointe Ringale 91250 ST GERMAIN LES CORBEIL	30/05/2017	100,00%	606,20	1 872 826,19		1 872 826,19	1 938 448,35
Buffalo 2, allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00%	533,90	2 403 705,07		2 403 705,07	2 481 014,85
Buffalo 2, rue andré Citroën 94510 LA QUEUE EN BRIE	30/05/2017	100,00%	514,90	1 912 580,91		1 912 580,91	1 976 286,66
Buffalo rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00%	574,20	1 740 642,05		1 740 642,05	1 817 914,54
Buffalo 4, boulevard du Tilsit 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00%	643,50	1 817 186,92		1 817 186,92	1 897 857,44
TOTAL SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**59 667 019,60**	**0,00**	**59 667 019,60**	**62 108 541,84**
RÉSIDENCES GÉRÉES							
Center Parcs Allgäu Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00%	29 184,70	97 845 412,00		97 845 412,00	89 632 238,00
TOTAL SCI LF ALLGÄU			**29 184,70**	**97 845 412,00**	**0,00**	**97 845 412,00**	**89 632 238,00**

13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS



A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier CREDIT 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 CREDIT MUTUEL PIERRE 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 4 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion, arrêté le 4 mai 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 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 SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



13



RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société de gestion :

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

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

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

Les montants facturés au titre de l'exercice 2019 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euro)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	24 576,82
Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations	Honoraires fixés à : • 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ; • 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ; • forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux. • 10 à 15 % HT du montant de la relocation	368 988,61
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	35 857,75

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 2019 s'élève à 5 393 171,09 € 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 265 346,40 € HT au titre de l'exercice 2019.

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

Elle correspond à un montant de :

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

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

Le montant de la commission de cession comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 875 826,36 € HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2019 s'élève à 799 951 € 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 13 487,96 € HT au titre de l'exercice 2019.

Paris-La Défense, le 20 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



NOTES

LA FRANÇAISE

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

Mai 2020 - A70220 - *Crédit photo : Alex Dahl*