

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

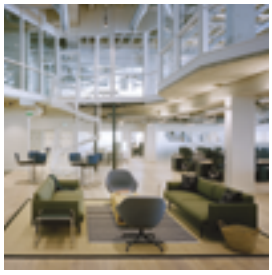
RAPPORT ANNUEL 2020

SCPI
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 15 juin 2021









1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 5

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 18

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 20

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 22

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 26

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 30

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

11/ COMPTES ANNUELS 36

12/ ANNEXE 39

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 45

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 52

1/ CONJONCTURE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNERAL

Une reprise conditionnée par la situation sanitaire en 2021

Les chiffres de la croissance française publiés par l'Insee, en repli de 8,3 % en 2020, ont constitué une bonne surprise. Au mois de décembre 2020, l'OCDE annonçait une baisse de 9,1 % du PIB tricolore. Il n'y a pas eu de rupture du système économique au dernier trimestre, contrairement à ce qui avait été constaté lors du confinement du printemps.

Alors que le premier confinement avait porté un coup d'arrêt à toute l'économie, l'effet du deuxième confinement se traduit principalement dans les dépenses de consommation des ménages. Moteur de l'activité, la consommation des ménages s'éloigne nettement de son niveau d'avant-crise alors qu'elle l'avait presque rattrapé au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2020, elle diminue de 7,1 %, après +1,5 % en 2019. En revanche, l'investissement poursuit sa reprise (+2,4 % après +24 %) et la production totale ne se replie que modérément (-0,7 %) en raison de la hausse de la production de biens qui progresse de 2,3 %.

Le commerce extérieur participe également positivement à la croissance au quatrième trimestre ; alors que les importations ralentissent suite au recul de la consommation domestique, les exportations poursuivent leur rétablissement et augmentent de 4,3 % au quatrième trimestre. En 2020, la contribution du commerce extérieur sur la croissance reste cependant négative à hauteur de 1,4 point de PIB.

La reprise devrait être progressive, à partir du second semestre 2021 soutenue par la consommation et par l'investissement avec la mise en œuvre du plan de relance. Si les facteurs de soutien à la croissance sont bien identifiés, la temporalité de la reprise reste incertaine et conditionnée par des hypothèses sanitaires fragiles.



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des investisseurs plus sélectifs qu'attentistes

Après six années de hausse continue qui avait culminé en 2019, avec un volume d'investissement de plus de 40 Mds d'euros, l'épidémie de Covid-19 a stoppé cette dynamique haussière. Pour autant le marché de l'investissement est resté soutenu, avec un total de 28,1 Mds d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2020, un niveau significativement supérieur à la moyenne décennale (+10 %).

En 2020, les grandes transactions ont été moins nombreuses, pénalisant l'Île-de-France qui traditionnellement rassemble la vaste majorité des transactions supérieures à 100 M d'euros. Les régions, elles, signent une performance, certes en baisse mais honorable. Ainsi, les volumes investis à Lyon correspondent à la deuxième meilleure performance historique.

Les bureaux restent la classe d'actifs la plus liquide. Toutefois, face à un marché locatif fortement impacté par la crise et de nombreuses incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs core, offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

Sur le segment des commerces, la crise a accentué la défiance d'un certain nombre d'investisseurs envers une classe d'actifs dont le modèle économique sous-jacent apparaît remis en question. L'engouement pour la logistique s'est largement confirmé au cours de la pandémie, avec l'accent mis sur l'importance stratégique de la chaîne d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce.

La montée des incertitudes et la recherche de sécurité de la part des investisseurs a multiplié les marques d'intérêt pour les actifs de diversification, notamment le résidentiel géré. Toutefois la demande des investisseurs se heurte à la faible taille du marché.

Avec un OAT qui s'est maintenue autour de 0, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours attractive. Face à l'afflux de liquidités pour les actifs sécurisés, la concentration de la demande sur les actifs core a maintenu les taux prime à des taux plancher, voire les a davantage compressés sur les actifs de meilleure qualité. Les taux de rendement des bureaux prime parisiens sont ainsi restés sous le seuil des 3 %, quand ceux de la logistique passaient sous le seuil des 4 %. Seuls les taux de rendement prime des actifs commerces ont enregistré une correction à la hausse.

MARCHÉ DES BUREAUX

Un net ralentissement en 2020 et des perspectives de rebond pour les actifs répondant à l'évolution des usages des utilisateurs

En 2020, la crise sanitaire et les différentes périodes de confinement sont à l'origine du net ralentissement de l'activité transactionnelle. Avec 1,38 M de m² placés, l'Île-de-France enregistre son plus mauvais résultat sur les 20 dernières années. Les régions ont été moins impactées mais de manière hétérogène d'une ville à l'autre. Les villes les plus secondaires ont davantage souffert de la crise tandis que les marchés avec un bassin économique profond, une présence accrue de start-up et des secteurs d'activité bien diversifiés se portent mieux. Par ailleurs, les régions portées par une croissance endogène tirée particulièrement par les PME locales et le secteur public/para-public bénéficient d'amortisseurs de crise.

Très prudentes depuis le premier confinement, les entreprises sont restées concentrées sur la préservation du risque sanitaire et la préservation de leur activité plutôt que sur la redéfinition et la mise en œuvre d'une stratégie immobilière. La reprise de l'activité transactionnelle dépendra de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française. En 2021, la demande placée devrait être portée par le besoin de maîtrise des coûts immobiliers et la recherche d'actifs permettant le déploiement d'organisations hybrides.

Sans surprise, le ralentissement de la demande et la hausse des livraisons d'immeubles neufs ont fait progresser, chaque trimestre, le volume d'offre disponible. Fin 2020, le taux moyen de vacance en Île-de-France s'établissait à 6,3 % et s'échelonnait de 3,4 % dans Paris QCA[1] à plus de 13 % en Périphérie Défense. Si l'offre future devrait augmenter à court terme, les derniers mois de l'année ont déjà permis de constater un recul des mises en chantier et des dépôts de permis de construire, ainsi qu'un glissement de certains projets de développement.

En 2020, quelques signatures sur des surfaces significatives ont permis au loyer prime de Paris QCA[1] de se positionner autour de 900 €/m²/an en fin d'année, en progression de 3 % en un an. Sur les autres secteurs en Île-de-France ainsi qu'en régions, la tendance générale est plutôt à la stabilité à l'exception de La Défense et sa périphérie qui affichent une légère inflexion. Toutefois, si les valeurs faciales restent en moyenne relativement stables, les avantages commerciaux concédés par les propriétaires ont augmenté tout au long de l'année pour atteindre, en moyenne au niveau de l'Île-de-France, 21,3 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1 000 m² fin 2020.

L'évolution future de ces loyers doit s'analyser à l'aune des exigences qualitatives renforcées par les mutations actuelles de l'immobilier tertiaire et des attentes des utilisateurs. Ainsi, nous anticipons pour 2021, une relative stabilité des loyers prime, ceux des actifs qui bénéficieront toujours de la préférence des entreprises dans la recherche de leurs nouvelles implantations. L'équation est plus compliquée pour les actifs de seconde main. Les premiers ajustements de valeurs sont d'ores et déjà perceptibles et le phénomène devrait s'amplifier à mesure que le déséquilibre entre l'offre et la demande se creusera.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

	2020	2019	Évolution sur un an
Demande placée	1 321 000 m²	2 383 000 m²	▼
Taux de vacance	**6,3 %**	**4,7 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**789 €/m²/an**	**734 €/m²/an**	▲

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

	2020	2019	Évolution sur un an
Volume d'investissement France	27,9 Mds €	42,6 Mds €	▼
Bureau	18,3 Mds €	27,2 Mds €	▼
Commerce	4,6 Mds €	6,6 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	2020	2019	Évolution sur un an
Bureau Paris	2,70 %	3,00 %	▼
Bureau régions	3,50 %	3,70 %	▼
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,10 %	2,75 %	▲
Retail parks	5,30 %	5,00 %	▲

Source : Immostat - CBRE - MBE Conseil.

[1] Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

1/ CONJONCTURE

COMMERCE

La crise est venue amplifier les évolutions structurelles

Le commerce est confronté depuis plusieurs années à des évolutions structurelles fortes, en raison notamment de l'évolution des modes de consommation, liée aux nouvelles aspirations du consommateur et à la montée du e-commerce. À cette tendance de fond, s'est ajoutée en 2020 la crise de la Covid-19, précédée par les mouvements sociaux et les attentats, accentuant les difficultés d'un secteur déjà à la peine et toujours à la recherche d'un nouveau souffle. En termes de secteurs d'activité, 2020 est marquée par le recul des enseignes de mode alors que les concepts d'équipement de la maison, d'alimentation et les bazars restent très dynamiques.

La demande des consommateurs s'est recentrée autour de trois grandes tendances, que l'application des mesures sanitaires restrictives est venue confirmer. Premièrement, les ménages privilégieront encore davantage les achats en ligne. Ensuite, la proximité restera un critère de choix, que ce soit via la fréquentation de commerces ou le soutien à l'économie locale. Enfin, les préoccupations environnementales continuent de s'inscrire au cœur des décisions d'achat.

Même si la vacance, indicateur avancé de l'évolution des loyers, reste encore contenue grâce aux dispositifs d'aide du gouvernement, les dernières négociations en cours ont témoigné d'un réajustement des loyers sur de nombreux axes, y compris des emplacements n°1. La tendance devrait se confirmer en 2021, et devrait être plus ou moins marquée selon le positionnement de chaque artère et sa dépendance à la clientèle internationale. Les valeurs de certains secteurs moins exposés, alimentées par les flux de consommation de proximité et non tributaires des flux touristiques, pourraient mieux résister, preuve s'il en faut que le segment prime ne représente pas la seule opportunité de création de valeur.

En 2021, la situation épidémique ne permet pas d'envisager un redressement rapide et général de l'activité des commerces. Certains éléments laissent néanmoins entrevoir une amélioration progressive, à commencer par le lancement de campagnes de vaccination dont le succès pourrait aider à redresser la confiance des ménages. La reprise du tourisme internationale s'annonce, elle, lente et laborieuse avec un nombre toujours très faible d'arrivées en Europe en 2021.

EUROPE

Le retour de trajectoires divergentes accentue les bénéfices d'une diversification géographique

La zone euro a subi un choc général mais d'ampleur variable selon les pays, de nature à creuser de nouveau les divergences intra-européennes. D'un côté du spectre, l'Espagne et l'Italie paient une dépendance aigue aux touristes étrangers. De l'autre, l'Irlande bénéficie du boom de ses exportations de produits pharmaceutiques et médicaux ainsi que de services informatiques ; quand l'Allemagne continue à faire figure de bon élève au sein de la zone euro.

Face à l'afflux de liquidités qui continuent à cibler les actifs immobiliers, les investisseurs se sont montrés plus sélectifs que véritablement attentistes. Ils ont privilégié les actifs sécurisés ou offrant la meilleure capacité de résistance face à la crise sanitaire (accessibles, flexibles, connectés et durables). Les taux de rendement de ce type d'actifs dans les marchés les plus liquides sont restés sous pression quand les taux de rendement des actifs secondaires ont enregistré des pressions haussières suite à la reconstitution de leur prime de risque, liées notamment au risque crédit locataire, et au risque d'usage.

Portés par un environnement de taux bas pour une durée allongée, les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise 2020 ont atteint 59 Mds d'euros en Allemagne, 36 Mds d'euros au Royaume-Uni, 28 Mds d'euros en France et 20 Mds d'euros au BeNeLux.

En dépit de l'impact des nouveaux modes de travail, le secteur des bureaux reste plébiscité par les investisseurs européens en s'affichant comme leur classe d'actifs privilégiée. Ils totalisaient 52 % des montants investis en Europe en 2020. L'engouement pour la logistique, déjà très fort avant la pandémie, s'est largement confirmé au cours de la crise de la Covid, avec l'accent mis sur l'importance stratégique des chaînes d'approvisionnement et l'accélération de la montée en puissance du e-commerce. Le fort attrait des investisseurs pour les actifs de diversification, principalement le résidentiel géré et les actifs de santé, s'est traduit par le déploiement de stratégies pan-européennes.

En Europe, la demande placée a été sévèrement impactée par la crise sanitaire et finit l'année sur le plus faible volume enregistré depuis 2009. Toutefois, si la vacance progresse dans l'ensemble des marchés, elle reste contenue, notamment dans les localisations centrales. Les périphéries, en revanche, souffrent d'un effet ciseau du recul de la demande et d'une offre relativement abondante. Les villes allemandes continuent à afficher des taux de vacance extrêmement bas, notamment Berlin, Hambourg, Cologne et Stuttgart qui enregistraient une vacance inférieure à 3 % fin 2020, quand Amsterdam se maintenait autour de 3,5 %.

Les valeurs locatives prime des localisations centrales sont restées globalement stables depuis le début de la crise sanitaire, portée par le faible niveau de l'offre. Dans les localisations périphériques, les propriétaires ont acté une baisse de leur loyer de présentation au cours du dernier trimestre 2020.

Dans l'ensemble des marchés, les mesures d'accompagnement sont en hausse, à l'occasion de la signature de nouveau baux mais également lors des négociations de renouvellement ou d'extension des baux en cours. Paris et Berlin ont affiché des loyers prime en légère hausse depuis mars 2020, tandis que les marchés anglais et Amsterdam enregistraient des baisses de loyer sur la même période.

2/ FICHE D'IDENTITÉ

TYPE DE SCPI
SCPI de rendement 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 31/12/2020
605 340 675 euros

CAPITAL PLAFOND STATUTAIRE
1 000 000 044 euros

VISA AMF
SCPI n° 17-32 en date du 01/09/2017

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS

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

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

Directoire
Philippe DEPOUX, Président
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
David RENDALL, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIERE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

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

DÉPOSITAIRE DE LA SCPI

CACEIS Bank
1-3 place Valhubert - 75013 Paris

Fin de mandat : durée illimitée.

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance
Maurice TOME, Président
Philippe Georges DESCHAMPS, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Jean-Baptiste BILLY
Olivier BLICQ
Maëlle BRIENS
Bernard DESTOMBES
Bertrand de GELOES
Antoine de MIRIBEL
Jacques-Philippe MORILLON
François RINCHEVAL
Franco TELLARINI
Anthire SCI
Groupe des Assurances du Crédit Mutuel
SCI Laurent

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de 2022.

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 le 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 la présente assemblée générale.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2020

LES FAITS MARQUANTS

TAUX DE DVM* 2020	PRIX DE SOUSCRIPTION	COLLECTE BRUTE 2020	INVESTISSEMENTS AEM**	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,00 %	285 €	0,2 M€	21,8 M€	13,4 M€

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

En 2020, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrage de 9 actifs, soit plus de 12 400 m² pour plus de 13,4 millions. Le produit de ces cessions a été investi dans l'acquisition de 2 nouveaux actifs pour un montant total de 21,8 millions d'euros. Pour accompagner ces investissements, la SCPI a eu recours au financement qui représente en fin d'année plus de 22 % de la valeur d'acquisition de ses actifs.

En 2020, l'activité locative a été particulièrement soutenue malgré le contexte sanitaire et quelques belles locations ainsi que d'importants renouvellements de baux ont pris effet en région parisienne et en régions au premier rang desquels :

- près de 6 800 m² dans le Front Office à Asnières-sur-Seine (92) – Quote-part 20 % ;
- près de 3 600 m² dans l'Atrium Part Dieu à Lyon (69) Quote-part 32,5 % ;
- plus de 1 800 m² dans le Kubik à Gennevilliers (92) Quote-part 60 % ;
- plus de 1 000 m² dans le Malesherbes à Levallois-Perret (92) – Quote-part 30 % ;
- plus de 1 000 m² dans le Crisco à Sèvres (92) – Quote-part 25 %.

Le bilan locatif reste cependant négatif de 9 454 m², partiellement compensé par les surfaces vendues vacantes pour plus de 4 000 m². Le taux d'occupation physique est donc en retrait au 31 décembre 2020 à 86,8 % (vs 88,7 % au 31/12/2019). Le taux d'occupation financier moyen de l'année est pour sa part resté parfaitement stable à 85,4 %.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,89 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution permet une appréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,76 % par rapport à 2019 qui s'établit désormais à 257,08 euros par part.

Dans un contexte inédit, 2020 a été marquée par une mobilisation des équipes d'asset management qui ont rapidement mis en place des solutions d'accompagnement sur mesure avec les locataires de votre SCPI. Cette politique de gestion a porté ses fruits, puisque les loyers ont été très largement recouvrés aux 3e et 4e trimestres, ce qui nous a permis de rétablir les niveaux de distribution sur les périodes correspondantes. Les SCPI, dont Crédit Mutuel Pierre 1, qui avaient dû réduire leur distribution au 2e trimestre ont bénéficié d'un complément de dividende au titre du 4e trimestre 2020 couvrant une partie des dividendes non distribués en juillet 2020.

Le taux de distribution de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint 11,40 euros par part soit un taux de distribution sur valeur de marché de 4,00 %, conforme aux prévisions annoncées il y a un an et ce, malgré la survenance de la crise sanitaire.

La collecte brute de la SCPI pour l'année 2020 s'élève à 0,2 million d'euros. Ce montant est resté insuffisant pour assurer les 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 71 138 parts au prix de 230 euros (valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale minorée de 10 %). Au 31 décembre 2020, le nombre de parts en attente de retrait, représente 4 % du total des parts de la SCPI.

Votre SCPI maintiendra en 2021 son dispositif de fonds de remboursement afin de continuer à fluidifier son marché des parts. La progression de 0,76 % de la valeur de réalisation de Crédit Mutuel Pierre 1 au 31 décembre 2020, entrainera sur l'exercice 2021 la revalorisation de la valeur de retrait sur le fonds de remboursement à 232 euros par part (vs 230 euros).

Pour 2021 et 2022, la société de gestion a présenté lors du dernier conseil de surveillance un plan d'action qui vise à conforter le résultat comptable de la SCPI et l'amener au niveau de l'objectif de distribution de 4,00 % dès 2023. Il consiste en la cession sur 2021 et 2022 d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi avec effet de levier de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs. Il deviendrait ensuite possible de viser la labélisation ISR (Investissement Socialement Responsable) de la SCPI, fort du portefeuille de Crédit Mutuel Pierre 1 ainsi repositionné.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2020

Capital effectif	605 340 675 €
Nombre de parts	3 956 475
Capitalisation	1 127 595 375 €
Nombre d'associés	20 729
Valeur de réalisation	257,08 €
Prix de souscription	285,00 €
Valeur de retrait (Prix net vendeur)	262,20 €
Distribution de l'exercice 2020*	11,40 €

Taux de distribution sur valeur de marché 2020 (DVM)**	4,00 %
Variation du prix moyen de la part sur l'année 2020***	0 %

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,53 %
10 ans	3,76 %
15 ans	5,44 %

* 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 versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-value) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
*** La variation du prix moyen de la part sur l'année est la division :
(i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen [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)

	2020	2019
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	81 454 806,63	86 016 096,55
dont loyers	49 087 292,48	52 611 105,44
Total des charges	37 988 581,24	45 439 004,07
Résultat	43 466 225,39	40 577 092,48
Distribution	45 522 477,17	46 230 320,75
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	605 340 675,00	616 224 789,00
Total des capitaux propres	881 301 309,27	908 007 148,15
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés	1 029 394 500,90	1 018 559 267,19

	Global 2020	Par part 2020
Autres informations		
Bénéfice	43 466 225,39	10,88*
Distribution	45 522 477,17	11,40*

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

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 259 292 559,16	318,28
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 163 526 837,84	294,08
Valeur comptable	881 301 309,27	222,75
Valeur de réalisation	1 017 129 006,52	257,08
Valeur de reconstitution	1 198 783 624,42	302,99

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

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	1 029 394 500,90
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(148 093 191,63)
Valeur comptable	**881 301 309,27**
Valeur comptable ramenée à une part	**222,75**

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 & des titres de sociétés immobilières	1 163 526 837,84
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(146 397 831,32)
Valeur de réalisation	**1 017 129 006,52**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**257,08**

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	1 017 129 006,52
Frais d'acquisition des immeubles	85 751 927,95
Commission de souscription	95 902 689,95
Valeur de reconstitution*	**1 198 783 624,42**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**302,99**

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2020 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts nouvelles	0	0,00 %
Parts retirées avec contrepartie	725	0,02 %
Parts cédées de gré à gré	294	0,01 %
Parts transférées par succession et/ou donation	24 859	0,63 %
Parts annulées ou remboursées	71 138	1,80 %
Parts en attente de retrait au 31/12/2020	156 754	3,96 %

Au cours de l'année 2020, les souscriptions enregistrées totalisent 0,2 million d'euros qui ont été affectés en totalité à la contrepartie du retrait de 725 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 71 138 parts au nouveau prix de 230 euros en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier. Pour l'exercice 2021, de nouvelles dotations au 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 2020, figurent à la rubrique des cessions page 11 et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Crédit Mutuel Pierre 1.

Au 31 décembre 2020, le nombre de parts en attente de retrait représente 4 % du total des parts de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* EN DIRECT
114

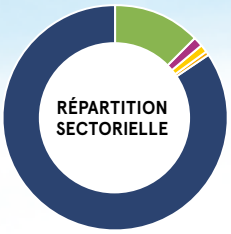
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION* VIA SCI
57

SURFACE EN EXPLOITATION
340 304 m²

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ANNUEL
85,4 %

* Détenus au 31/12/2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2020



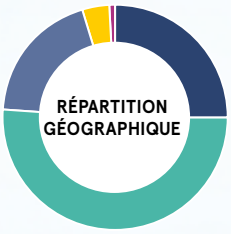
Bureaux
84,63 %

Commerces
12,68 %

Résidences gérées
1,41 %

Entrepôts
0,76 %

Activités
0,52 %



Paris
25,21 %

Île-de-France
51,33 %

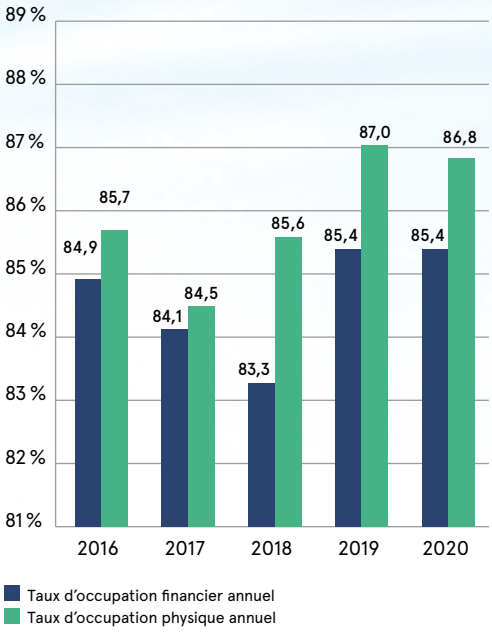
Régions
19,46 %

Allemagne
3,92 %

Espagne
0,08 %

TAUX D'OCCUPATION

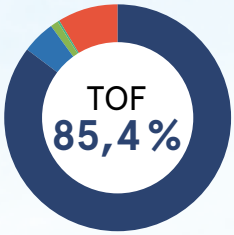
Les taux d'occupation moyens calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel : Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période :
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN 2020



LOCAUX OCCUPÉS

Taux d'occupation Financier
85,4 %

Sous franchise de loyer
4,8 %

LOCAUX VACANTS

Sous promesse de vente
1,0 %

En cours de restructuration
0,2 %

En recherche de locataire
8,6 %

CONCENTRATION LOCATIVE

455
locataires

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

35 %
des loyers

5
principaux locataires

13,1 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
3,6 %

ASSOCIATION LA CROIX ROUGE
2,7 %

C.S.F.
2,5 %

VINCI RUEIL GESTION
2,2 %

SEWAN
2,0 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
4,7 ans

Loyers 2020 déjà sécurisés pour 2021
71%

NOS PRINCIPAUX ACTIFS EN TERMES DE DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Center Parcs LEUTKIRCH IM ALLGAU Allemagne	16,2
Gustav Heinemann-Ring MUNICH - Allemagne	12,0
Le M / Maillot 2000 Paris (75017)	10,0
Hefeninsel 9 OFFENBACH AM MAIN Allemagne	9,0
Le Kappa SAINT-OUEN (93400)	9,0

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2020

En 2020 Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé deux investissements pour un montant immobilier de

21,8 M€ HT AEM* :

9 M€
pour une acquisition en direct

12,8 M€
pour une acquisition via OPCI

INVESTISSEMENT EN COMMERCE VIA L'OPCI LF CROSSROADS

Il s'agit d'un portefeuille composé de 5 centres commerciaux situés en France d'une surface totale de 271 747 m². Aéroville est situé à proximité de l'aéroport international de Charles de Gaulle à Roissy-en-France. Alma est situé à Rennes dans le quartier Les Chalais au sud de la ville à proximité de la rocade de Rennes. Confluence est situé dans le Ile arrondissement de Lyon. La Toison d'Or est située au nord de Dijon avec un accès direct par Tramway du centre-ville et So Ouest est situé à la sortie de la Porte d'Asnières, à Levallois-Perret. L'OPCI LF Crossroads, détenu intégralement par des SCPI La Française, a acquis 9,84 % de cette opération pour un montant de 142,4 M€ AEM financé à hauteur de 50 % par un crédit hypothécaire.

Surface : **271 747 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **6 537 143 €**
Au 31/12/2020, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 9 % de l'OPCI LF Crossroads.
Signature : **29/05/2020**

COMMERCE



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

INVESTISSEMENT EN DIRECT EN FRANCE

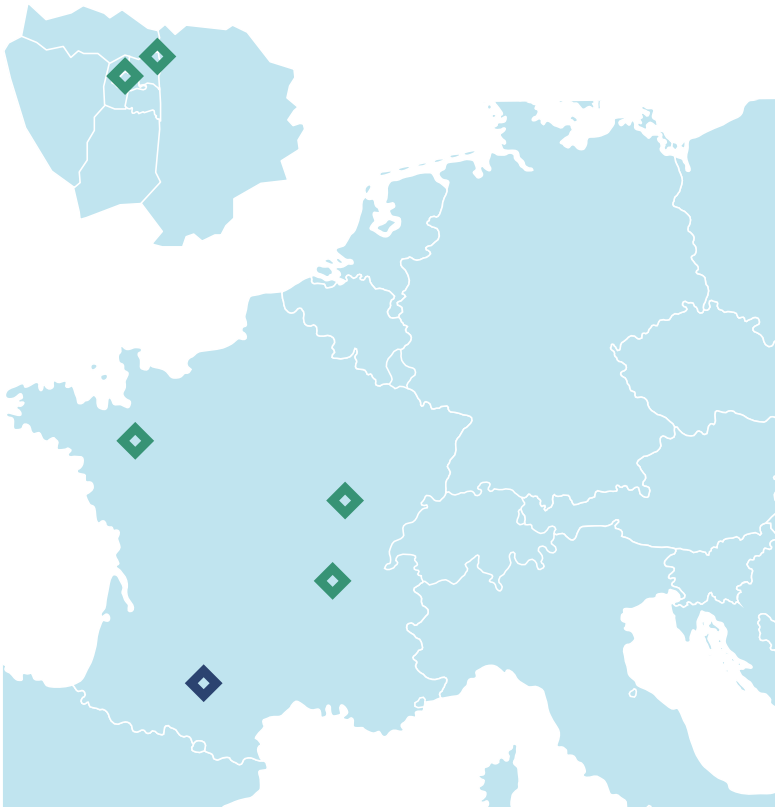
31000 TOULOUSE
SKYLINE 1 – 36 BOULEVARD ANDRÉ NETWILLER

Situé au sein du quartier de Borderouge, au pied de la station de la ligne B du métro qui permet de rejoindre la gare de Matabiau en 20 minutes, l'actif jouit également d'une bonne accessibilité à l'aéroport de Blagnac à 15 minutes en voiture. L'immeuble de 2 164 m² de bureaux en R+5, offre des plateaux de 381 m² divisibles en lots de 180 à 200 m². Il dispose de 38 emplacements de parking sur deux niveaux de sous-sol. Loué à 100 % à 3 locataires : la Mairie de Toulouse, Adecco et Agirc-Arrco. Cet actif a été acquis pour 8,9 M€ AEM*.

Surface : **2 164 m²**
Investissement de la SCPI : **8 976 386 €**
QP SCPI[1] : **100 %**
Signature : **15/01/2020**

BUREAUX





LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2020

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI* (%)	Surface utile (m²) QP SCPI *	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2019 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2019 (euros)	Prix de cession brut (euros)
17/01/20	Villa 14 473 rue des Dolines - 06560 VALBONNE	BUR	100	266	-	27/02/87	290 824	470 873	600 000
05/02/20	1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	BUR	67	2 660	2 660	29/06/04	3 989 639	871 229	1 038 500
03/06/20	Galerie du Gray d'Albion - 17 boulevard de la Croisette - 06400 CANNES	COM	100	405	293	29/06/94	3 890 979	2 659 590	2 624 770
07/08/20	Carrefour Market - 204 bis avenue de la Libération - 42120 LE COTEAU	COM	100	3 065	-	27/12/11	2 405 881	1 895 615	1 677 997
07/09/20	Les Algorithmes - Aristote - 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	BUR	100	236	236	27/09/90	317 230	296 204	248 663
07/09/20	Les Algorithmes - Aristote - 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	BUR	100	236	236	27/09/90	316 342	296 204	251 337
05/11/20	Centre d'Affaires Atalante 1 - 6 rue Mickael Faraday - 44800 SAINT-HERBLAIN	BUR	50	1 893	593	19/07/01	2 169 511	2 121 056	2 350 000
20/11/20	Parc de la Haute Borne Bât 6 - 10 rue Héloise - 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ	BUR	100	1 691	125	17/12/07	2 886 727	3 077 251	3 600 000
03/12/20	24 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERE SUR MARNE	ENT	100	2 004	-	11/04/74	670 776	878 990	1 015 000
Total général				**12 456**	**4 143**		**16 937 910**	**12 567 012**	**13 406 267**

* Quote-part SCPI



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2020

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP* (m²) (%)	Date effet	Locataires
Rénégociation	Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	BUR	10 420	2 386	2 386 *100 %*	07/2020	SNCF : bail commercial 8/9 ans
Renouvellement	Le Kappa - 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	BUR	15 928	15 928	796 *5 %*	12/2020	ALSTOM
Rénégociation	Le Panoramique - 5 avenue de Verdun - 94200 IVRY-SUR-SEINE	BUR	4 725	1 337	1 337 *100 %*	05/2020	Sortie de QUANTIC, entrée de AURA bail commercial 6/9 ans sur 663 m² et de IZENCIA bail commercial 3/6/9 ans sur 674 m²
Location	Atrium Part Dieu - 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	BUR	16 812	2 600	845 *32,5 %*	08/2020	GIE CIBAIL : bail commercial 3/6/9 ans
Location Renégociation	Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle - 92000 NANTERRE	BUR	18 045	1 787	581 *32,5 %*	01/2020 07/2020	FUGRO France : bail commercial 3/6/9 ans sur 249 m² Sortie de UNITED BISCUITS : entrée de ACS SOLUTIONS bail commercial 6/9 ans sur 332 m²
Location	Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	BUR	23 474	3 586	717 *20 %*	08/2020 09/2020	HYGECO : bail commercial 3/6/9 ans sur 143 m² CHAUVIN ARNOUX : bail commercial 9 ans sur 574 m²
Location	Le Kubik - 9 allée des Barbanniers 92230 GENNEVILLIERS	BUR	3 894	1 855	1 113 *60 %*	03/2020 10/2020	EIFFAGE RAIL : bail commercial 4/6/9 ans sur 278 m² GIDEF : bail commercial 4/6/9 ans sur 278 m² DOCAPOSTE : bail commercial 3/6/9 ans sur 280 m² ASSOCIATION SEMAPHORE SANTE 92 NORD : bail commercial 3/6/9 ans sur 277 m²
Rénégociation	Maillot 2000 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	524	262 *50 %*	12/2020	Sortie partielle de JEC, entrée de NORDIC PHARMA bail commercial 6/9 ans
Rénégociation	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE-ST-DENIS	BUR	6 464	667	667 *100 %*	05/2020	Sortie de STENTYS, entrée de SDEL VIDEO TELECOM bail commercial 3/6/9 ans
Location	Le Malesherbes 102 -116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	BUR	10 162	1 105	332 *30 %*	01/2020	TIME ONE PERFORMANCE : bail commercial 4/6/9 ans
Location	27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	BUR	2 562	479	479 *100 %*	01/2020	CONEXANCE MD : bail commercial 6/9 ans
Location	Le Crisco - 7 avenue de la Cristallerie 92310 SEVRES	BUR	17 075	1 042	261 *25 %*	08/2020	CRAYON France : bail commercial 6/9 ans
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renouvellement	Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	11 068	2 987 *26,99 %*	07/2020	AGENCE SPATIALE EUROPEENNE sur 1 423 m² 3/6/9 ans CNES sur 1 564 m² 3/6/9 ans

* Quote-Part de la SCPI.

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2020

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
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	BUR	16 812	4 880	1 586 *33 %*	07/2020	ADMINISTRATION CAISSE D'ASSURANCE
199 rue Championnet 75018 PARIS	BUR	2 310	2 310	762 *33 %*	10/2020	NEXTA 2022
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 337	1 301 *30 %*	02/2020	AVNET EMG FRANCE
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	BUR	487	487	487 *100 %*	10/2020	R.P.C.A
1-11 allée des Palombes ZAC du Mandinet - 77185 LOGNES	COM	14 178	3 934	2 636 *67 %*	05/2020 07/2020	LIDL LA HALLE Vêtements (liquidation) Cie EUROPEENNE (liquidation)
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	BUR	10 420	630	630 *100 %*	11/2020	ARKEA BANQUE E & I
Le National 54-56-58 rue Nationale - 59000 LILLE	BUR	1 006	614	614 *100 %*	05/2020 10/2020	CAISSE EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE France sur 331 m² CHOCOLAT BEUSSENT sur 142 m² LINKVALUE sur 141 m²
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIERE	COM	1 073	957	957 *100 %*	07/2020	MEUBLES SIMONIN

* Quote-Part de la SCPI.

VACANTS

Au 31 décembre 2020, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 44 853 m² (39 542 m² fin 2019) et se répartissent comme suit :

Paris	6 851 m²	15 %
Île-de-France	34 009 m²	76 %
Régions	3 482 m²	8 %
Europe	511 m²	1 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2020 un loyer potentiel de 7 millions d'euros par an.

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2020 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	5 522	2 706 *49 %*	Locaux en cours de rénovation. Livraison des premiers plateaux en décembre 2020. Contacts en cours.
47 Rue d'Enghien 75010 PARIS	BUR	2 398	2 398	2 398 *100 %*	Restructuration lourde de l'actif. Livraison prévue au 4e trimestre 2021/1er trimestre 2022. Permis de Construire obtenu.
Parc des Fontaines - Bât. C - 163-169 avenue Georges Clémenceau - 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	Abandon du projet co-living par l'acquéreur potentiel.
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	BUR	4 632	4 632	4 632 *100 %*	Arbitrage en cours. Signature de la promesse de vente prévue fin 2020 non réalisée (problème de financement de l'acquéreur).
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	3 524	3 524 *100 %*	Travaux en cours. Un contact en cours sur 900 m² au 4e étage.
Le Stephenson - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	6 003	3 182 *53 %*	TELEPERFORMANCE ayant renoncé à son congé, vacance effective de 2 960 m². Projet de restructuration de l'actif : commercialisation uniquement en bail de courte durée. Congé de SAUR reçu pour le 30/06/2021.
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre - 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 400	3 400	3 400 *100 %*	Arbitrage en cours. Sujet de pollution solutionné (travaux en cours).
Le Vectorial - 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	5 842	1 753 *30 %*	Projet de valorisation du site en cours en prévision du départ de VINCI fin 2021. Permis de construire déposé le 18/12/2020.
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	BUR	7 621	4 600	1 380 *30 %*	Travaux réalisés pour les locaux libérés par AVNET. Commercialisation en cours / pas de contact.

* Quote-Part de la SCPI.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 31/12/2019 au 29/06/2021) portent sur 7 825 m², soit 2,50 % de la surface en exploitation (340 304 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
Iléo - 27/33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 834	6 486	2 335 *36 %*	12/2020 05/2021	MEDTRONIC : travaux de remise en état programmés début 2021 pour une durée de 6 mois. VISEO : remise en état locative programmée après leur départ.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Carré Daumesnil - 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	BUR	20 590	199	54 *26,99 %*	06/2021	TINGARI (ont finalement renoncé à leur congé en 02/2021)

* Quote-Part de la SCPI.

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, les procédures judiciaires ont été poursuivies et les mesures d'exécution appropriées entreprises. Une reprise de la provision a été réalisée pour 780 096,83 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 826 635,78 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 46 538,95 euros.

Au 31 décembre 2020, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 450 666,42 euros.



TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci- dessous reprennent :

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

2020	En euros
Travaux réalisés	13 876 178,91
Provisions pour travaux au 31 décembre	1 695 360,31

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon - 5/6 Esplanande Charles de Gaulle	NANTERRE	Réalisation de 2 escaliers de secours extérieurs en pignon et cabines sanitaires	399 933,17
Château Blanc - Avenue de la Maine	WASQUEHAL	Création de places de stationnement	135 315,60
Vieux Faubourg - 27 Bis rue du vieux Faubourg	LILLE	Mise en place d'installation de ventilation sur les locaux du Rez de chaussée	45 888,77
Iléo - 27/33 Quai Alphonse le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Installation informatique	20 091,63

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Carré Feydeau - 5/9 Rue Feydeau	PARIS	Travaux de restructuration	3 017 993,65
47 Rue d'Enghien	PARIS	Travaux de restructuration	2 391 389,43
16-32 Rue Henri Regnault	COURBEVOIE	Travaux de restructuration	605 535,70
61 avenue Jules Quentin	NANTERRE	Travaux de restructuration	333 138,49
14-16 avenue Carnot	MASSY	Travaux de restructuration	327 984,88

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Le Carillon - 5/6 Esplanande Charles de Gaulle	NANTERRE	Aménagement du 5e étage	622 696,70
Héron Building 6e étage - 66 avenue du Maine	PARIS	Remise en état du 6e étage, rénovation des sanitaires et du palier d'ascenseur	203 557,64
Le Toronto Parc St Laurent - 66 avenue du Maine	PARIS	Remise en état du 6e étage, rénovation des sanitaires et du palier d'ascenseur	202 022,64
54 route de Sartrouville	LE PECQ	Travaux de rénovation de l'entrée des locataires	193 748,34

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Tour Part Dieu - 129 rue Servient	LYON	Travaux de modernisation pompe à haute pression	61 464,90
Le Millenium - 13 avenue du général Leclerc	MAISONS-ALFORT	Travaux d'étanchéité	60 119,00
Le Baudran - 21/37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Réaménagement du patio	53 504,00
Le Telinvest - 16 rue Henri Barbusse	GRENOBLE	Travaux de remplacement des bureaux	21 941,88

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
Tour Part Dieu - 129 rue Servient	LYON	Travaux de rénovation du rez-de-chaussée au 6e étage	55 423,08
Le Stephenson - 1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEAUX	Mission d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage	37 444,50
Exa - 12 rue Eugène Dupuis	CRETEIL	Travaux de mise en conformité de l'évacuation	36 821,83
45 rue de Paradis	PARIS	Travaux de sécurisation des parties communes	27 726,64

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2020 à 1 259 292 559 euros, dont 997 987 213 euros d'actifs détenus en direct et 261 305 346 euros d'actifs détenus au travers de SCI.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 1,89 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020

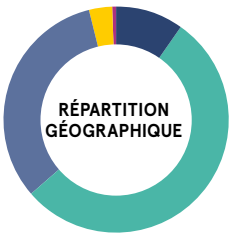
Au 31 décembre 2020, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 347 000 m².

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2020



Bureaux 73,56 %
Commerces 21,34 %
Activités 1,16 %
Entrepôts 2,50 %
Résidences gérées 1,43 %

Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2020



Paris 9,88 %
Île-de-France 54,00 %
Régions 32,25 %
Allemagne 3,51 %
Espagne 0,36 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2020*

	Bureaux	Commerces	Activités	Entrepôts	Résidences gérées	Total en €	Total en %
Paris	286 745 928,40	30 752 790,85				317 498 719,25	25,21 %
Île-de-France	554 305 085,60	75 969 081,89	6 610 566,35	9 491 356,13		646 376 089,96	51,33 %
Régions	192 040 135,38	52 984 858,95		17 421,22		245 042 415,55	19,46 %
Espagne	975 000,00					975 000,00	0,08 %
Allemagne	31 652 334,41				17 748 000,00	49 400 334,41	3,92 %
Total €	**1 065 718 483,78**	**159 706 731,68**	**6 610 566,35**	**9 508 777,35**	**17 748 000,00**	**1 259 292 559,36**	
Total 2019	*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 %	**84,63 %**	**12,68 %**	**0,52 %**	**0,76 %**	**1,41 %**		**100,00 %**

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



RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le recours à l'endettement bancaire ou effet de levier, a permis la mise en œuvre de la politique de surinvestissement de votre SCPI.

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2020 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la dernière valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	330 567 230
Dettes et engagements	22,39 %	246 757 331
- Dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 3,85 ans)	13,06 %	143 863 583
- Dont emprunts court terme	6,62 %	73 000 000
- Dont opérations immobilières en VEFA	2,71 %	29 893 748

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

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

Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute*, conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 120 % de la valeur des actifs.

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

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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

CRISE SANITAIRE COVID-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du mois de février. Les effets de cette crise se situent principalement au niveau du recouvrement des loyers des locataires en difficultés et sur la valorisation des actifs dont les locataires ont subi des fermetures administratives.

MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Suite à la décision des associés en date du 24 juillet 2020, 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 30 % maximum de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI dont 25 % d'endettement bancaire, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

RÉGLEMENTATION DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la SCPI a été classifiée en Article 9 comme poursuivant un objectif d'investissement durable de lutte contre le réchauffement climatique et la documentation précontractuelle de votre SCPI a été modifiée en conséquence afin d'insérer une description des risques en matière de durabilité.

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 dudit promoteur.

Risque lié à l'effet de levier.

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

Risque de gestion discrétionnaire.

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

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'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

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.

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

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 173 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 8 776 400,72 euros (dont 7 860 600,72 euros de part fixe et 915 800,00 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 Française*.

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

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

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

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

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement LF REM pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. 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/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

NOUVELLES RÉGLEMENTATIONS

LE DISPOSITIF DISCLOSURE

Dans le cadre de l'application au 10 mars 2021 du règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure ou SFDR » adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019 et portant sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, la stratégie d'investissement de votre SCPI a été modifiée.

Ce règlement impose aux acteurs financiers d'expliquer :

- Comment ils prennent en compte les risques liés au développement durable dans leurs décisions d'investissement ;
- Quelles sont les incidences négatives éventuelles de leurs produits et de les mesurer ;
- Quelles sont les caractéristiques des produits financiers qu'ils présentent comme durables.

Le règlement Disclosure s'impose à la fois à La Française Real Estate Managers en sa qualité de société de gestion de fonds d'investissement alternatif (FIA) et en tant que gestionnaire de FIA, et à votre SCPI en tant que FIA.

L'application de ce règlement implique la classification des fonds gérés en trois catégories ci-après détaillées :

- Article 8 : concerne les produits qui promeuvent, entre autres caractéristiques, des caractéristiques environnementales et/ou sociales ou une combinaison de ces caractéristiques ;
- Article 9 : concerne les produits financiers qui poursuivent un objectif d'investissement durable ;
- Article 6 : concerne les produits financiers qui ne font pas la promotion des caractéristiques environnementales et/ou sociales et qui n'ont pas un objectif d'investissement durable et qui ne répondent pas à la définition des articles 8 et 9.

Indépendamment de la classification retenue, la documentation précontractuelle des fonds doit comprendre une description des risques en matière de durabilité, ou expliquer de façon claire et concise en quoi leur application au fonds n'est pas pertinente.

Le risque en matière de durabilité (SR pour « Sustainability risks ») se définit comme suit : événement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante sur la valeur de l'investissement.

LA POSITION-RECOMMANDATION AMF 2020-03

D'application au 10 mars 2021 également, la Position-recommandation 2020-03, établie par l'Autorité des Marchés Financiers (l' « AMF »), définit quant à elle, les informations à fournir par les placements collectifs intégrant des approches extra-financières. Cette position-recommandation s'applique à tous les organismes de placement collectifs qui prennent en compte des critères extra-financiers dans leur gestion et sont commercialisés auprès d'une clientèle non-professionnelle en France, comme c'est le cas pour votre SCPI.

La Position-recommandation définit trois approches de gestion extra-financières servant à déterminer le niveau de communication à appliquer par les fonds développant de telles approches. S'agissant de SCPI :

1. Une approche significativement engageante, qui permet une communication centrale (i.e dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale de la SCPI) ;
2. Une approche non significativement engageante, qui permet une communication réduite (i.e aucune mention dans la dénomination de la SCPI mais une communication réduite dans le DICI, la note d'information et la documentation commerciale) ;
3. Une approche n'atteignant pas les standards des communications centrale ou réduite, qui permet une communication dans la note d'information uniquement (i.e aucune mention dans la dénomination du produit, le DICI, la note d'information et la documentation commerciale).

VOTRE SCPI

En application du règlement UE 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit Règlement Disclosure et de la Position-recommandation AMF 2020-03, votre SCPI :

- **poursuit un objectif d'investissement durable : celui de la lutte contre le réchauffement climatique et est classée à ce titre en article 9 du règlement Disclosure,**

Plus précisément, votre SCPI vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'accord de Paris.

- **développe une approche significativement engageante, en poursuivant un objectif de réduction des émissions de CO2 du fonds.**

L'objectif et l'approche retenue sont développés dans la note d'information de la SCPI.



APPROCHE DE LA FRANCAISE

OBJECTIF DURABLE DU FONDS : LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le fonds vise une faible exposition aux émissions de carbone en vue de la réalisation des objectifs de limitation du réchauffement planétaire à long terme fixés par l'Accord de Paris. Il consiste à aligner les émissions de gaz à effet de serre des actifs du fonds, avec une trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique, entre l'ère post industrielle et 2100.

En accord avec les objectifs de la COP 21, les trajectoires sont définies par réduction d'échelle du budget carbone global. Ce dernier est réduit une première fois pour calculer les efforts de décarbonation requis par l'ensemble des pays membres de l'Union Européenne, puis réparti au secteur immobilier de l'UE, puis par pays et par typologie d'actifs immobiliers.

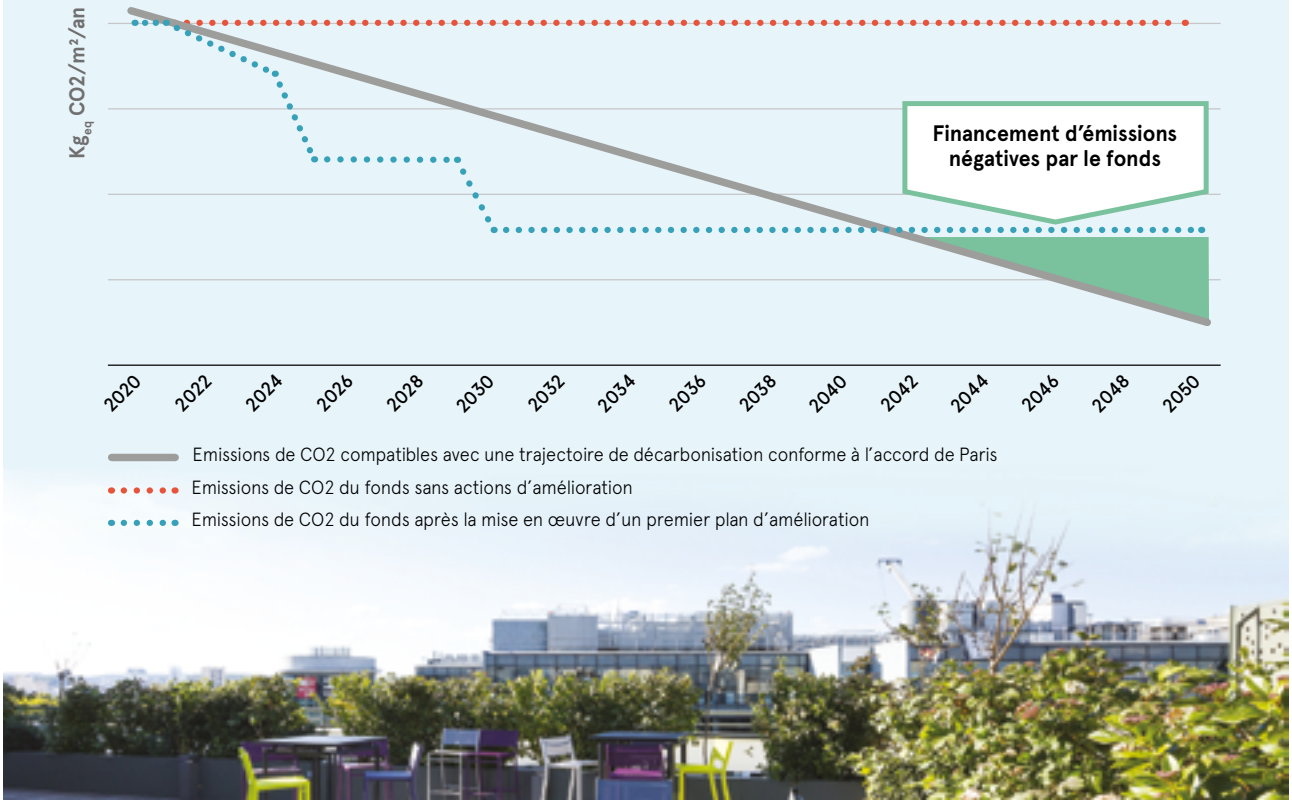
La stratégie adoptée est celle de l'ERC (Eviter, Réduire, Compenser). La meilleure façon de limiter les émissions de CO2 est de s'attacher, en premier lieu, à les éviter en procédant à une analyse précise des caractéristiques durables des actifs au moment de leur acquisition grâce à une évaluation de chaque actif via une matrice ESG.

Pour les émissions de CO2 qui ne peuvent être pleinement évitées à un coût raisonnable, la société de gestion définit des plans d'actions nécessaires à la réduction des émissions de CO2 via notamment la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique, l'adaptation des système énergétiques, le suivi des Plans Pluriannuels de Travaux (PPAT) verts et la sensibilisation des locataires.

En dernier recours, des mesures compensatoires seront engagées pour financer des pièges à carbone afin de ramener le niveau d'émission du fonds en dessous du seuil d'échouement. Le fonds pourra avoir recours à un ensemble de solutions qui permettent de capturer le surplus de dioxyde de carbone dans l'atmosphère.

L'indicateur de durabilité suivi, pour juger de l'atteinte de l'objectif, est la différence entre le volume d'émission de gaz à effet de serre mesuré en équivalent kilogramme de CO2 par m² et par an du fonds et le seuil d'émissions au-delà duquel le fond dépasse sa juste part d'émissions associés à une trajectoire limitant à 1,5° le réchauffement climatique.

ALIGNEMENT DES ÉMISSIONS DE CO2 DU FONDS AVEC UNE TRAJECTOIRE DE DÉCARBONATION CONFORME À L'ACCORD DE PARIS



6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions[1] (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre[2]
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
2020	605 340 675,00	(20 274 330,00)	3 956 475	20 729	16 530,00	285,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
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	11,40	11,40	11,40	11,40
dont distribution de report à nouveau (en %)	*6,27 %*	*3,86 %*	*12,89 %*		*4,56 %*
dont distribution de réserves de plus-values (en %)				*37,63 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,25 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Report à nouveau cumulé par part *(euros)*[3]	2,84	3,38	1,93	4,86	4,43

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur moyen de l'année N.
[3] Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
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
2020	725	0,02 %	24 mois*	156 754	26 185,80

*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)

	2016		2017		2018		2019		2020	
	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	15,43	96,81	15,27	98,29	14,38	98,97	14,59	97,73	14,33	97,00
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,21	1,34	0,06	0,40	0,01	0,04	0,12	0,81	0,17	1,18
Produits divers	0,29	1,85	0,20	1,31	0,14	0,99	0,22	1,46	0,27	1,82
TOTAL DES REVENUS	**15,93**	**100,00**	**15,53**	**100,00**	**14,53**	**100,00**	**14,93**	**100,00**	**14,77**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	1,49	9,33	1,45	9,31	1,35	9,31	1,33	8,90	1,29	8,71
Autres frais de gestion *	0,69	4,31	0,59	3,79	0,55	3,77	0,73	4,88	0,59	4,02
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,46	0,28	1,82	0,29	1,99	0,28	1,89	0,15	1,00
Charges immobilières non récupérées	1,39	8,75	1,65	10,61	1,86	12,83	1,81	12,11	1,38	9,34
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**3,64**	**22,84**	**3,97**	**25,53**	**4,05**	**27,90**	**4,15**	**27,79**	**3,41**	**23,06**
Amortissements nets										
- patrimoine										-
- autres (charges à étaler)	0,49	3,07	0,59	3,77	0,66	4,55	0,65	4,37	0,51	3,44
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	0,59	3,71			(0,06)	(0,39)	0,11	0,76	(0,03)	(0,23)
- dotation nette aux autres provisions **	(0,15)	(0,93)	0,03	0,16	(0,06)	(0,41)	0,01	0,06	0,01	0,09
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**0,93**	**5,84**	**0,61**	**3,93**	**0,54**	**3,75**	**0,77**	**5,19**	**0,49**	**3,30**
TOTAL DES CHARGES	**4,57**	**28,68**	**4,58**	**29,47**	**4,60**	**31,65**	**4,92**	**32,97**	**3,89**	**26,36**
RÉSULTAT	**11,36**	**71,32**	**10,96**	**70,53**	**9,93**	**68,35**	**10,00**	**67,03**	**10,88**	**73,64**
Variation du report à nouveau	0,76	4,77	0,44	2,83	1,47	10,12	1,40	9,38	0,52	3,52
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	12,12	76,07	11,40	73,36	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19

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

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2019*	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	963 313 406,55	(17 897 462,40)	945 415 944,15
Cessions d'immeubles	441 094 605,09	16 888 295,48	457 982 900,57
Plus et moins-values sur cessions	117 069,57	(7 547 375,94)	(7 430 306,37)
Réévaluations	8 163 490,43	(540 189,85)	7 623 300,58
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(83 179 511,19)	1 335 441,09	(81 844 070,10)
Achats d'immeubles	(1 296 105 250,96)	(24 146 813,61)	(1 320 252 064,57)
Achats de parts de sociétés immobilières	(151 397 494,48)	(3 230 785,99)	(154 628 280,47)
Sommes restant à investir	**(117 993 684,99)**	**(35 138 891,22)**	**(153 132 576,21)**

* Depuis l'origine de la société.

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.
Les revenus de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.
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 2020 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	64 818 359
Autres charges déductibles	14 286 747
Intérêts d'emprunts	1 335 195
Revenu net	49 196 417
Soit par part pleine jouissance	12,31
Dont revenu de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 960 349
Soit par part pleine jouissance	0,49

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 *	38 971 977,46
Réintégration (Impôt Espagne)	2 161 889,18
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(2 943 588,77)
Résultat fiscal	38 190 277,87

* Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	38 971 977,46
Réintégration (Impôt Espagne)	2 161 889,18
Déduction	(1 713 323,98)
Résultat fiscal	39 420 542,66

* 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 2021 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
223,34	216,65

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2021.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture 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 31/12/2020								
Fournisseurs		1 762 437,03						1 762 437,03*
Fournisseurs d'immobilisations							293 069,83	293 069,83**
Total à payer		**1 762 437,03**					**293 069,83**	**2 055 506,86**
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**

* 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.



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

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes les modifications statutaires de votre SCPI suivantes :

INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ POUR LES ASSOCIÉS AYANT ACCEPTÉ DE RECOURIR À LA TÉLÉCOMMUNICATION ÉLECTRONIQUE DE VOTER PAR VOIE ÉLECTRONIQUE AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Pour mémoire, les statuts de votre SCPI prévoient déjà la possibilité de recourir aux convocations par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation.

La société de gestion vous propose d'y adjoindre un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, afin que l'ensemble du processus de vote, de la convocation à l'expression du vote, soit dématérialisé.

En effet, cette modalité de vote présente l'avantage d'être simple, rapide et sécurisé tout en s'inscrivant dans la politique de développement durable du Groupe La Française et dans le contexte actuel de développement du recours aux voies de télécommunication dématérialisée.

En conséquence, le paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII Assemblées Générales des statuts relatif aux assemblées générales serait rédigé comme suit :

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

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 de maintenir l'autorisation donnée à la société de gestion, au nom de la SCPI, d'assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, et de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum correspondant à tout moment à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence au 25 % maximum d'endettement bancaire.

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 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.

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 DES MODALITÉS D'ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est proposé d'introduire un seuil minimum de détention de 100 parts pour tout candidat à l'élection du conseil de surveillance. Ce seuil correspond au montant moyen de souscription par associé de la SCPI. L'introduction d'un tel seuil permettra de refléter l'implication financière et personnelle des membres au sein du Conseil.

Ce seuil minimum de détention s'appliquera à l'occasion d'une première élection, des renouvellements successifs et des cooptations ; et ce, à compter de la prochaine élection des conseillers de surveillance devant intervenir en juin 2023.

Il vous est par conséquent proposé de rédiger l'« Article XX : conseil de surveillance – 1) Nomination », des statuts comme suit :

« Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

1 Nomination

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

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et de quinze membres au maximum.

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

Un membre du conseil de surveillance doit être propriétaire de cent (100) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes 2022.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

[...] »

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

La société de gestion

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

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

CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

La collecte de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est élevée à 206 625 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des retraits d'associés sortants.

Il a été traité 71 863 parts selon la répartition suivante :

- 725 parts retirées en contrepartie ;
- 71 138 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 616 224 789 euros en début d'année, était ainsi ramené à 605 340 675 euros au 31 décembre 2020. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 127 595 375 euros et 156 754 parts étaient en attente de retrait.

L'existence de parts en attente de retrait reste un point de vigilance pour le conseil de surveillance pour lequel nous assurons un suivi régulier lors de nos réunions. Pour rappel, concernant ces parts en attente, la société de gestion, après en avoir discuté avec votre Conseil, a décidé de doter le fonds de remboursement d'un montant complémentaire de 19 999 650 euros en mars 2020. Le prix de retrait sur le fond de remboursement a été fixé, avec notre approbation, à 230 euros, c'est-à-dire diminuée de la décote maximale autorisée de 10 %.

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 neuf arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer d'un certain nombre d'actifs vacants à 33,33 %, pour un montant global net vendeur de 13 406 267,27 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2020, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en main de 21 796 166 euros, dont 8 976 386 euros acte en main pour l'acquisition en direct et 12 819 780 euros acte en mains pour l'acquisition réalisée 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, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 85,40 % et 87,90 % sur l'exercice 2020.

Ainsi la société de gestion nous a exposé le plan d'action pour l'année 2021 et 2022 avec l'intensification des arbitrages. Nous avons confirmé notre intérêt pour une mise en œuvre rapide de ce plan d'action visant à améliorer le résultat de la SCPI en cédant dans un premier temps les actifs susceptibles de générer des plus-values puis dans un second temps les actifs plus matures. Le plan d'arbitrage sera réalisé afin de maximiser le potentiel de distribution de ces plus-values par la SCPI et d'en réinvestir le produit dans des actifs de dernière génération.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2020, à 1 163 526 837,84 euros, dont 997 987 212,80 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et dont 165 539 625,04 euros correspondant à la valeur nette réactualisée des titres des SCI.

Déterminée sur la base de ces expertises, la valeur de reconstitution s'établit à 1 198 783 624,42 euros contre 1 208 480 964,19 euros en 2019, soit ramenée par part, une augmentation de 0,98 % à 302,99 euros contre 300,05 euros en 2019, compte tenu de la réduction du nombre de parts.

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

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 4 mars 2021, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2020. 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 2020 de 43 466 225,39 euros, correspondant à un résultat par part de 10,88 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, soit un taux de distribution de 4,00 %, dont 0,52 euro par part prélevé sur le compte report à nouveau.

La société de gestion a dû adapter les distributions réalisées au cours de l'année 2020 au contexte sanitaire et économique particulier lié à la Covid-19, dans le souci permanent de l'intérêt des porteurs de parts et de votre SCPI.

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.

Le conseil tient tout particulièrement à remercier la société de gestion pour ses efforts dans l'accomplissement de ses travaux de négociation et de rédaction d'avenants « Covid-19 » avec les locataires durant cette période de crise sanitaire et ce sans perception d'honoraires supplémentaires de sa part.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble des modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux Assemblées Générales, ce qui permettra de simplifier la communication.

Dans le cadre du plan d'action mis en place, la société de gestion vous propose de maintenir le seuil d'endettement de la SCPI à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI et de supprimer la référence au 25 % maximum d'endettement bancaire.

Concernant les prochaines élections du conseil de surveillance, il vous est proposé d'introduire statutairement un seuil minimum de détention de 100 parts de la SCPI pour faire acte de candidature. Nous pensons que celui-ci sera de nature à garantir aux associés une implication certaine quant à la représentation de leurs intérêts.

PROJETS DE RÉSOLUTIONS

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

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2020 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Pour le conseil de surveillance
de Crédit Mutuel Pierre 1,
Maurice TOME, Président

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Constatation du capital effectif au 31 décembre 2020 – 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 2020 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 605 340 675,00 euros et un bénéfice net de 43 466 225,39 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 43 466 225,39 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 19 592 692,79 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 63 058 918,18 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 45 522 477,17 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- Au report à nouveau une somme de 17 536 441,01 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2020

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 2020, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 881 301 309,27 euros, soit 222,75 euros par part ;
- valeur de réalisation : 1 017 129 006,52 euros, soit 257,08 euros par part ;
- valeur de reconstitution : 1 198 783 624,42 euros, soit 302,99 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 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

L'assemblée générale :

- ratifie la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019, à hauteur de 17 320 211,52 euros ;
- et prend acte qu'aucune distribution de plus-values immobilières n'a été effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Le montant de l'impôt sur la plus-value immobilière, acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, s'est élevé en 2020 à 166 398 euros, soit 0,08 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société DELOITTE & ASSOCIES commissaire aux comptes titulaire, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes suppléant

L'assemblée générale, prenant acte de l'expiration, à l'issue de la présente réunion, du mandat de la société BEAS, commissaire aux comptes suppléant, renouvelle son mandat, pour une durée de six ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

ONZIÈME 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.

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité pour les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique de voter par voie électronique aux assemblées générales - Modification corrélative du paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII Assemblées Générales 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 d'ajouter au paragraphe 4 « Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance » de l'article XXIII Assemblées Générales des statuts, un alinéa relatif à la possibilité pour les associés ayant accepté la télécommunication électronique de voter aux assemblées générales par voie électronique, comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

NOUVELLE RÉDACTION

« 4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code Monétaire et Financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,

b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants,

c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion, assistée d'un Secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des Associés. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction. Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés. »

DEUXIÈME 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 de maintenir à 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, la limite dans laquelle la SCPI peut contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et de supprimer la référence au 25 % maximum d'endettement bancaire, 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 30 % de la valeur d'acquisition des actifs de la SCPI, dont 25 % maximum d'endettement bancaire, 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, 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 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). ».

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.

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). ».

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

TROISIÈME RÉSOLUTION

Modification des modalités d'élection des membres du conseil de surveillance - Modification corrélative de l'Article XX : « conseil de surveillance – 1) Nomination » 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 les modalités d'élection des membres du conseil de surveillance et décide de modifier par conséquent, l'article XX des statuts de la société tel que suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

1. Nomination

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

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de quinze membres au maximum.

A compter de la date de réalisation de la fusion avec la SCPI MULTIMMOBILIER 1 et jusqu'à l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le Conseil de Surveillance pourra, comprendre un nombre maximum de 23 membres.

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

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

[...] »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XX : Conseil de Surveillance

[...]

a) Nomination

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

Le Conseil de Surveillance est composé de sept membres au moins, et de quinze membres au maximum.

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

Un membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire de cent (100) parts au minimum et ce, pendant toute la durée de son mandat. Cette dernière condition s'appliquera à tous les membres qui seront élus, cooptés ou renouvelés dans leur fonction à compter de l'Assemblée Générale appelée à se prononcer sur les comptes 2022.

En cas de vacance par décès ou démission, et dans la limite du nombre minimum statutaire ci-dessus fixé, le Conseil peut pourvoir au remplacement à titre provisoire. La ou les cooptations ainsi faites seront soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance. Lesdits membres ne demeurent en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de leur prédécesseur.

Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures.

[...] »

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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



11/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**874 766 220,43**	**997 987 212,80**	**867 161 772,71**	**973 851 436,65**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	829 484 179,93	960 440 183,64	829 950 062,21	942 789 141,16
Immobilisations en cours	45 282 040,50	37 547 029,16	37 211 710,50	31 062 294,95
Provisions liées aux placements immobiliers	**(1 862 854,31)**	**(167 494,00)**	**(1 995 312,59)**	**(160 185,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(1 695 360,31)		(1 835 127,59)	
Provisions pour risques et charges	(167 494,00)	(167 494,00)	(160 185,00)	(160 185,00)
Titres financiers contrôlés	**154 628 280,47**	**165 539 625,04**	**151 397 494,48**	**162 439 555,45**
Immobilisations financières contrôlées	154 628 280,47	165 539 625,04	151 397 494,48	162 439 555,45
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**1 027 531 646,59**	**1 163 359 343,84**	**1 016 563 954,60**	**1 136 130 807,10**
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 passif d'exploitation	**422 022,86**	**422 022,86**	**440 250,31**	**440 250,31**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	422 022,86	422 022,86	440 250,31	440 250,31
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**21 147 480,78**	**21 147 480,78**	**22 693 340,91**	**22 693 340,91**
Locataires et comptes rattachés	7 699 738,34	7 699 738,34	6 751 957,72	6 751 957,72
Provisions pour dépréciation des créances	(2 450 666,42)	(2 450 666,42)	(2 404 128,50)	(2 404 128,50)
Autres créances	15 898 408,86	15 898 408,86	18 345 511,69	18 345 511,69
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**7 031 451,30**	**7 031 451,30**	**3 492 607,16**	**3 492 607,16**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	6 381 086,00	6 381 086,00	2 702 262,00	2 702 262,00
Autres disponibilités	650 365,30	650 365,30	790 345,16	790 345,16
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**28 600 954,94**	**28 600 954,94**	**26 626 198,38**	**26 626 198,38**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(174 778 628,40)**	**(174 778 628,40)**	**(135 268 894,68)**	**(135 268 894,68)**
Dettes financières	(133 771 973,95)	(133 771 973,95)	(92 225 341,67)	(92 225 341,67)
Dettes d'exploitation	(10 023 019,01)	(10 023 019,01)	(10 601 232,69)	(10 601 232,69)
Dettes diverses	(30 983 635,44)	(30 983 635,44)	(32 442 320,32)	(32 442 320,32)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(174 778 628,40)**	**(174 778 628,40)**	**(135 268 894,68)**	**(135 268 894,68)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	61 541,59	61 541,59	101 338,81	101 338,81
Produits constatés d'avance	(114 205,45)	(114 205,45)	(15 448,96)	(15 448,96)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**(52 663,86)**	**(52 663,86)**	**85 889,85**	**85 889,85**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**881 301 309,27**		**908 007 148,15**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		**1 017 129 006,52**		**1 027 574 000,65**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation au 31/12/2020
Capital	**616 224 789,00**		**(10 884 114,00)**	**605 340 675,00**
Capital souscrit	616 224 789,00		(10 884 114,00)	605 340 675,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**263 909 106,36**		**(5 677 907,31)**	**258 231 199,05**
Prime d'émission	196 873 168,16		(9 390 216,00)	187 482 952,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(74 490 945,71)		1 335 441,09	(73 155 504,62)
Ecarts sur remboursements de parts	6 972 131,35		2 376 867,60	9 348 998,95
Prime de fusion	143 243 318,04			143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(8 688 565,48)			(8 688 565,48)
Ecart de réévaluation	**8 163 490,43**		**(540 189,85)**	**7 623 300,58**
Ecart de réévaluation	8 163 490,43		(540 189,85)	7 623 300,58
Ecart 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	**117 069,57**		**(7 547 375,94)**	**(7 430 306,37)**
Réserves				
Report à nouveau	**7 925 709,54**	**11 666 983,25**		**19 592 692,79**
Résultat de l'exercice	**11 666 983,25**	**(11 666 983,25)**	**(2 056 251,78)**	**(2 056 251,78)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	40 577 092,48	(40 577 092,48)	43 466 225,39	43 466 225,39
Acomptes sur distribution	(28 910 109,23)	28 910 109,23	(45 522 477,17)	(45 522 477,17)
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	**908 007 148,15**		**(26 705 838,88)**	**881 301 309,27**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EUROS)

	31/12/2020	31/12/2019
Produits immobiliers		
Loyers	49 087 292,48	52 611 105,44
Charges facturées	19 612 149,21	19 688 982,57
Produits des participations contrôlées	8 166 869,75	6 585 476,32
Produits annexes	822 824,17	545 167,46
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**77 689 135,61**	**79 430 731,79**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	19 612 149,21	19 688 982,57
Travaux de gros entretiens	408 913,44	222 793,08
Charges d'entretien du patrimoine locatif	804 066,99	1 252 752,95
Dotations aux provisions pour gros entretiens	800 020,02	1 357 278,65
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	5 682 513,92	9 843 799,54
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**27 307 663,58**	**32 365 606,79**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**50 381 472,03**	**47 065 125,00**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	18 440,00	54 445,00
Reprises de provisions d'exploitation	938 471,55	894 822,32
Transfert de charges d'exploitation	1 079 897,09	3 925 838,45
Reprises de provisions pour créances douteuses	780 096,83	881 817,89
TOTAL I : Produits d'exploitation	**2 816 905,47**	**5 756 923,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	5 142 029,36	5 393 171,09
Charges d'exploitation de la société	215 473,48	260 703,61
Diverses charges d'exploitation	509 519,42	1 876 841,24
Dotations aux amortissements d'exploitation	2 050 349,88	2 700 153,53
Dotations aux provisions d'exploitation	7 309,00	108 000,00
Dépréciations des créances douteuses	826 635,78	808 295,80
TOTAL II : Charges d'exploitation	**8 751 316,92**	**11 147 165,27**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(5 934 411,45)**	**(5 390 241,61)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	695 697,73	488 287,93
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**695 697,73**	**488 287,93**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	1 606 525,67	1 601 945,77
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**1 606 525,67**	**1 601 945,77**
Résultat financier C = (I - II)	**(910 827,94)**	**(1 113 657,84)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	253 067,82	340 153,17
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**253 067,82**	**340 153,17**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	323 075,07	324 286,24
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**323 075,07**	**324 286,24**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(70 007,25)**	**15 866,93**
Résultat net (A+B+C+D)	**43 466 225,39**	**40 577 092,48**

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

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

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 en qualité d'expert immobilier indépendant nommé 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 2020, 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 2020 des immeubles locatifs : 1 259 292 559,16 euros.

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

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2020, pour un montant total de 326 974,00 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 166 398,00 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 160 576,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PREPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES A D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

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

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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

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

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

Au 31 décembre 2020, la provision pour gros entretiens s'élève à 1 695 360,31 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.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2021 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée à la Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français (couvre-feu, fermeture de certains commerces, etc.). A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	713 933 666,29	812 306 983,84	703 791 529,13	787 832 691,32
Locaux d'activité	6 691 697,46	6 592 453,86	6 691 697,46	5 930 938,42
Commerces	103 095 427,47	132 031 968,59	113 092 719,96	138 899 928,63
Entrepôts	5 763 388,71	9 508 777,35	6 374 115,66	10 125 582,79
Total	**829 484 179,93**	**960 440 183,64**	**829 950 062,21**	**942 789 141,16**
Immobilisations en cours				
Bureaux	45 282 040,50	37 547 029,16	37 211 710,50	31 062 294,95
Locaux d'activité				
Commerces				
Entrepôts				
Total	**45 282 040,50**	**37 547 029,16**	**37 211 710,50**	**31 062 294,95**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**154 628 280,47**	**165 539 625,04**	**151 397 494,48**	**162 439 555,45**
Total général	**1 029 394 500,90**	**1 163 526 837,84**	**1 018 559 267,19**	**1 136 290 991,56**

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

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisation locatives au 31/12/2019		**867 161 772,71**
Solde Terrains et Constructions locatives au 31/12/2019		**829 950 062,21**
Acquisitions et Mouvements		**8 580 000,00**
TOULOUSE - SKYLINE - Boulevard Netwiller	8 580 000,00	
Cessions		**(16 870 361,72)**
LOGNES - 1-11 Allée des Palombes	(3 989 639,16)	
CANNES -17 Boulevard de la Croisette	(3 890 979,39)	
VILLENEUVE D'ASCQ - 10 Rue Héloise	(2 820 783,91)	
LE COTEAU - 204 Bis avenue de la Libération	(2 405 880,84)	
ST-HERBLAIN - 6 Rue Mickael Faraday	(2 167 906,46)	
CHENNEVIERES-SUR-MARNE - 24 rue Condorcet	(670 776,00)	
ARGENTEUIL - 141 A 145 Rue Michel Carré - 9 Avenue du Marais	(633 571,98)	
VALBONNE - 473 Route des Dolines	(290 823,98)	
Travaux de restructuration		**6 882 679,46**
PARIS - 5-9 Rue Feydeau	3 017 993,65	
PARIS - 47 Rue d'Enghien	2 391 389,43	
COURBEVOIE- 16-32 Rue Henri Regnault	605 535,70	
NANTERRE - 61 Avenue Jules Quentin	333 138,49	
MASSY - 14-16 Avenue Carnot	327 984,88	
SEVRES - 7 Avenue de la Cristallerie	206 287,30	
BOULOGNE BILLANCOURT - 45 Rue Abel Gance	350,00	
AIX-EN-PROVENCE - 350 Rue Gautier de la Lauzière	0,01	
Acquisitions de climatisations		**595 870,39**
Renouvellements de climatisations existantes		**3 266 343,86**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(3 266 343,86)**
Agencements, Aménagements, Installations 2020		**2 181 690,80**
Nouveaux agencements	1 495 982,55	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	1 909 729,13	
Cessions d'agencements de l'exercice	48 702,96	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(1 272 723,84)	
Amortissements Agencements, Aménagements, Installations 2020		**(1 835 761,21)**
Dotations de l'exercice	(2 031 909,88)	
Reprises de l'exercice	196 148,67	
Solde Terrains et Constructions locative au 31/12/2020		**829 484 179,93**
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2019		**37 211 710,50**
Acquisitions de VEFA		**8 070 330,00**
Levallois Perret-20/22 Rue Marius Aufan	8 070 330,00	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2020		**45 282 040,50**
Immobilisation locatives au 31/12/2020		**874 766 220,43**

Titres financiers controles au 31/12/2019		**151 397 494,48**
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2019		**151 397 494,48**
Acquisitions et mouvements		**3 230 785,99**
LF CROSSROAD	6 537 143,00	
SCI LF OFFENBACH	448 401,90	
SCI LF GRAND LYON (Fusion)	26 679 764,09	
SCI LF EQUINOX (Fusion)	(13 428 250,00)	
SCI LF GREEN (Fusion)	(12 926 273,00)	
SCI LF MAILLOT 2000	(4 080 000,00)	
Solde Immobilisations financières contrôlées au 31/12/2020		**154 628 280,47**
Titres financiers controles au 31/12/2020		**154 628 280,47**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2019		**440 250,31**
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2019		**440 250,31**
Fonds de roulement versés aux syndics	26 306,78	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(44 534,23)	
Solde des immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2020		**422 022,86**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2020		**422 022,86**

DÉTENTION DES TITRES DE PARTICIPATION

SCI/OPCI	Nombres de Titres	Capitaux propres (euros)	Valeur estimée (euros)	Capital (euros)	Résultat (euros)	Quote-part détenue	Valeur bilantielle (euros)
LF CARRE DAUMESNIL	425 112	90 077 612,75	98 815 124,97	21 255 600,00	2 316 618,33	26,99 %	28 684 250,00
LF GERMANY OFFICE	2 190 138	170 602 303,25	183 391 510,67	38 027 600,00	1 637 901,16	0,00 %	600,00
LF SMART UP	275 345	74 812 039,06	93 438 699,58	27 534 500,00	(3 969 101,02)	5,00 %	4 645 962,67
LF CROSSROADS	72 202	75 916 142,82	61 385 884,55	72 201 707,00	3 714 435,82	9,00 %	6 537 143,00
LF AXIALYS	161 318	76 866 584,02	87 388 996,04	16 131 800,00	2 994 968,76	15,00 %	12 126 300,00
LF MAILLOT 2000	73 810	69 272 309,32	83 865 800,98	7 381 000,00	3 289 538,65	17,00 %	12 532 870,00
SCI ALLGAU	68 300	65 269 422,00	74 268 114,53	6 830 000,00	(1 120 558,00)	17,00 %	12 125 000,00
LF ENERGIE +	996 645	96 801 011,31	159 106 765,87	9 966 450,00	3 699 946,27	6,00 %	9 751 586,00
LF GRAND LYON	212 576	104 579 679,67	108 684 348,16	21 257 600,00	3 217 904,08	25,00 %	26 679 764,09
LF JAZZ	152 863	27 640 424,17	45 518 154,94	7 643 150,00	330 985,12	15,01 %	5 514 137,08
LF MULTI BBQ	186 414	29 409 497,14	33 845 304,44	9 320 700,00	325 866,98	15,02 %	6 330 593,66
LF OFFENBACH	240 071	212 080 398,67	336 421 884,20	48 014 200,00	7 155 685,59	7,00 %	17 605 833,25
LF PANSIDE	174 705	32 996 978,32	60 814 029,36	8 735 250,00	1 512 459,28	15,01 %	6 728 172,26
LF PRISME	145 456	27 754 564,43	49 066 512,89	7 272 800,00	918 467,54	15,01 %	5 366 068,46
TOTAL							**154 628 280,47**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2019 (euros)	Compte à compte 2020* (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2020 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	14 497 849,79	(196 148,67)	2 031 909,88	16 333 611,00

* 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 31/12/2019 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2020 (euros)	Compte à compte 2020 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2020 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		(18 440,00)		18 440,00	

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2019 (euros)	Dotation 2020 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2020 (euros)
Pour gros entretiens	1 835 127,59	800 020,02	938 471,55	1 315,75	1 695 360,31
Pour risques et charges	160 185,00	7 309,00			167 494,00
Pour créances douteuses	2 404 128,50	826 635,78	780 096,83		2 450 666,42
Total	**4 399 441,09**	**1 633 964,80**	**1 718 568,38**	**1 315,75**	**4 313 520,73**

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

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2019	**(8 163 490,43)**
Reprises de l'exercice	540 189,85
Total au 31/12/2020	**(7 623 300,58)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2019	**40 577 092,48**
Report à nouveau 2019	7 925 709,54
Total distribuable	**48 502 802,02**
Distribution 2019	**28 910 109,23**
Report à nouveau après affectation du résultat	**19 592 692,79**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	27 115,08
Locataires et comptes rattachés	266 924,87
Autres dettes d'exploitation	7 075 216,60
Intérêts courus à payer	252 151,11
Total	**7 621 407,66**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	992 756,91
Autres créances d'exploitation	6 186 367,76
Intérêts courus à recevoir	337 157,98
Total	**7 516 282,65**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	3 227 206,71
Locataires : factures à établir	992 756,91
Locataires : créances douteuses	3 479 774,72
Total	**7 699 738,34**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Indemnité Galerie Gray Albon - CANNES	266 302,45
Indemnité Les Conquérants - LES ULIS	6 800,50
Apurement comptes locataires	3 937,20
Apurement comptes propriétés vendues	45 997,50
Rompus	37,42
Total	**323 075,07**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	24 000,00
Indemnité incendie - Jugement du 12/06/2020 ILEO - BOULOGNE BILLANCOURT	228 928,83
Rompus	138,99
Total	**253 067,82**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2020	**2 702 262,00**
Variation au cours de l'exercice	3 678 824,00
Solde disponible au 31/12/2020	**6 381 086,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 384 513,64
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	
Nantissements de parts sociales	67 711 031,68
Hypothèques	160 497 791,97

Dettes promoteurs hors bilan	
Le Watt - COURBEVOIE	16 197 404,94
Marius Aufan - LEVALLOIS-PERRET	1 382 868,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Néant

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

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

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Activités							
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
Domaine de Pissaloup - Bât B - Rond point de l'Epine des Champs - 78990 ELANCOURT	01/01/2016	100,00 %	1 201,15	1 481 315,41		1 481 315,41	1 481 315,41
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
Total activités			**4 032,98**	**6 654 524,76**		**6 654 524,76**	**6 654 524,76**
Bureaux							
Héron Building 6ème étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	177 571,80	2 311 857,80	2 337 843,64
Péripole 2 - 5e étage - 10 avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS- BOIS	06/11/1997	100,00 %	702,92	853 714,00	342 287,81	1 196 001,81	1 203 774,96
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
Villa 14 473 route des Dolines - 06560 VALBONNE	06/11/1997	100,00 %					290 823,98
1 cours Albert Thomas 69003 LYON	06/11/1997	100,00 %	3 240,00	3 673 673,50	96 325,85	3 769 999,35	3 743 393,92
Les Algorithmes - Le Thalès 141-145 rue Michel Carre - 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	3 400,00	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
Salorges 2 3 boulevard Salvador Allende - 44000 NANTES	06/11/1997	100,00 %	1 143,00	1 061 202,77		1 061 202,82	1 072 100,85
Parc Technologique Barajas San Severo 10/12 - 28001 MADRID	06/11/1997	100,00 %	1 253,20	1 537 856,87		1 537 856,87	1 537 856,87
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
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre - 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	1 104,06	1 306 353,60	56 915,82	1 363 269,42	2 014 775,16
Péripole 2 - 1er et 3e étages - 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	3 080 506,15
Péripole 2 - 2ème étage - 10 avenue du Val de Fontenay - 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493,18	3 715 728,90	109 457,48	3 825 186,38	3 825 186,38
Le National 54-56-58 rue Nationale - 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	1 006,31	1 814 143,00	7 404,17	1 821 547,17	1 836 478,33
Le Stephenson - 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	10 370 482,86	26 889 585,15	26 964 164,29
Le Toronto Parc St Laurent - 54 route de Sartrouville - 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %	2 898,82	4 596 012,94	427 468,52	5 023 481,46	5 075 163,03
27 bis rue du Vieux Faubourg 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %	2 561,58	4 312 726,02	743 058,98	5 055 785,00	4 848 477,08
Le Métropole - 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	21 017,08	4 726 359,03	4 761 544,62
121 rue du Château 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	100,00 %	239,08	987 196,22		987 196,22	987 196,22
Le Décisium Bât A1 - 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN PROVENCE	01/01/2016	100,00 %	1 065,98	1 765 309,76		1 765 309,76	1 765 309,76
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	2 074 267,64
Le Kubik 9 allée des Barbanniers - 92230 GENNEVILLIERS	06/11/1997	60,00 %	2 336,40	3 803 393,83	743 565,05	4 546 958,88	4 557 569,60
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

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie - 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %	1 271,50	726 487,38	125 724,53	852 211,91	868 364,25
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
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154,00	7 828 891,64	1 599 521,66	9 428 413,30	9 366 777,06
L'Orée des Batignolles 115 rue Cardinet - 75017 PARIS	06/11/1997	100,00 %	1 050,06	3 181 762,86	989 182,83	4 170 945,69	4 348 049,57
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33,00 %	1 524,60	1 641 003,41	672 386,52	2 313 389,93	2 313 389,93
Vélizy Valley - Bât Avenir - 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	33,00 %	662,61	1 358 321,00	254 433,60	1 612 754,60	1 606 322,81
Haut Lévèque - Bât 22 25 avenue Léonard de Vinci - 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %	917,60	1 082 388,00	3 988,21	1 086 376,21	1 095 545,77
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine - 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	559,94	2 058 062,00	194 543,65	2 252 605,65	2 262 872,37
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	69 849,93	5 312 249,93	5 331 213,59
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100,00 %	486,70	1 097 633,00		1 097 633,00	1 107 775,14
Le Carnot 12 avenue Carnot - 44000 NANTES	01/01/2016	100,00 %	1 690,32	3 503 330,39	91 215,12	3 594 545,51	3 503 330,39
Le Millenium - 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 472,19	5 791 995,64	74 164,22	5 866 159,86	5 960 298,31
Centre d'affaires Atalante 1 6 rue Mickael Faraday - 44800 SAINT-HERBLAIN	01/01/2016	50,00 %					2 169 511,30
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 631,50	9 057 778,01	1 512 311,08	10 570 089,09	10 445 259,17
21 rue des Bretons 93210 LA-PLAINE SAINT-DENIS	29/01/2003	100,00 %	1 746,92	4 774 587,00		4 774 587,00	4 774 587,00
SXB2 4 rue de la Haye - 67300 SCHILTIGHEIM	17/02/2003	100,00 %	4 778,86	8 032 000,00	4 348,56	8 036 348,56	8 039 255,56
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %			2 130,70	2 130,70	(75,68)
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
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie - 92310 SEVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 067 340,56	9 219 044,47	25 286 385,03	24 777 285,77
Le Plaza - 185 boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	24 616,02	3 588 168,39	3 592 092,11
Château Blanc - Bât B et C 4 allée de Château Blanc - 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100,00 %	7 736,03	12 079 115,36	185 554,07	12 264 669,43	12 129 353,83
Plaine Espace - 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA -PLAINE-SAINT-DENIS	16/11/2004	100,00 %	6 463,56	18 240 328,88	811 327,95	19 051 656,83	19 121 646,35
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,76
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 366 573,66	10 238 288,83	10 358 087,82
Iléo - 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 420,22	30 092 254,43	13 213 162,79	43 305 417,22	43 297 530,02
Le Mondial 219 rue le Titien - 34000 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %	1 957,00	3 287 285,56	34 855,22	3 322 140,78	3 310 915,65
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
Parc des Fontaines - Bât C - 163-169 avenue Georges Clémenceau - 2000 NANTERRE	02/06/2004	100,00 %	4 085,06	12 537 000,00	15 813,34	12 552 813,34	12 553 660,00
Star Park A 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	19/07/2005	100,00 %	2 689,30	4 391 116,81	133 472,27	4 524 589,08	4 391 116,81
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %	3 482,65	19 428 718,87	6 533 564,81	25 962 283,68	22 929 811,01
Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	02/06/2005	100,00 %	6 408,10	11 000 000,00	4 427 361,94	15 427 361,94	15 499 546,94

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 554,37	9 090 250,00	83 411,53	9 173 661,53	9 173 311,53
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
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	25 754 105,66	350 717,17	26 104 822,83	25 771 684,34
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	37 740 985,63
Star Park B 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	25/06/2007	100,00 %	2 671,00	5 993 700,00		5 993 700,00	5 993 700,02
Le Carillon - 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 954,82	40 372 556,97	2 039 280,55	42 411 837,52	42 331 818,94
Vélizy Valley - Bât Ariane - 18 rue Grange Dame Rose - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	84 465,96	4 484 465,96	4 486 801,16
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
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle - 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 547,99	21 508 178,45	142 387,13	21 650 565,58	21 657 410,11
Parc de la Haute Borne - Bât 6 10 rue Héloïse - 59491 VILLENEUVE-D ASCQ	01/01/2016	100,00 %			9 459,75	9 459,75	2 886 727,34
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
Maillot 2000 - 4e-5e-7e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	20 269,83	10 253 769,83	10 281 015,25
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot - 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,39	8 588 873,70	422 275,50	9 011 149,20	8 669 076,93
Le Campus Zone Nord 102 rue de Paris - 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	797 043,54	34 291 160,24	34 211 788,88
Tour Part Dieu 129 rue Servient - 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	916 043,19	13 316 043,19	13 394 233,89
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	531 869,85	13 531 869,85	13 542 696,42
Le Malesherbes - 102 -116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,65	14 380 242,00	380 432,09	14 760 674,09	14 837 064,90
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
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne - 93400 SAINT-OUEN	01/01/2016	5,00 %	796,40	4 500 000,00		4 500 000,00	4 500 000,00
Ipso Facto 21-23 rue de la Vanne - 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %	4 843,64	25 926 642,20	1 053 847,17	26 980 489,37	26 980 331,30
Front Office - 12-16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIERES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	523 423,85	21 975 423,85	21 964 794,05
Akoya 1 - 48-50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	908,74	10 404 076,00	1 013,66	10 405 089,66	10 404 076,00
Wood Park - Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	80,00 %	3 412,80	10 727 200,00	11 363,88	10 738 563,88	10 739 841,88
47 Rue d'Enghien 75010 PARIS	06/11/2017	100,00 %	2 398,04	10 587 458,81	2 534 821,00	13 122 279,81	10 730 890,38
Skyline 1 - Borderouge 36 boulevard André Netwiller - 31000 TOULOUSE	15/01/2020	100,00 %	2 164,10	8 580 000,00	380 122,45	8 960 122,45	
Le Panoramique 5 avenue de Verdun - 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	4 725,40	6 947 915,21	668 329,10	7 616 244,31	7 405 959,66
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	30/03/1987	100,00 %	900,39	4 390 208,36	390 161,68	4 780 370,04	4 775 912,24
Total bureaux			**220 183,19**	**637 675 504,65**	**76 094 031,23**	**713 769 535,93**	**704 036 277,15**
Commerces							
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 %	1 072,70	807 980,00		807 980,00	807 980,00

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
61 route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/1997	100,00 %	857,09	686 020,00	69 000,00	755 020,00	686 020,00
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais - 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	402,48	234 320,04	501,05	234 821,09	212 486,24
Ladurée 16 rue Royale - 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
Les Promenades 28 boulevard Joffre - 51100 REIMS	06/11/1997	100,00 %	1 144,67	1 381 364,73	13 998,88	1 395 363,61	1 409 977,80
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
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
4 avenue de friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
Galerie du Gray d'Albion 17 boulevard de la Croisette - 06400 CANNES	01/01/2016	100,00 %					3 890 979,39
Casino 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
1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	29/06/2004	67,00 %	9 499,26	12 288 221,37		12 288 221,37	16 277 860,53
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDE	01/01/2016	100,00 %	321,12	1 431 567,61		1 431 567,61	1 431 567,61
13-19 boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	01/01/2016	100,00 %	135,89	676 766,78		676 766,78	676 766,78
4-6 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	01/01/2016	100,00 %	155,20	591 685,14		591 685,14	591 685,14
149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %	184,22	876 330,00		876 330,00	876 330,00
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
Monoprix 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
Jardiland 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
Castorama 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
Carrefour Market 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
Carrefour Market - 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
Carrefour Market - 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
Carrefour Market 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
Carrefour Market 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
Carrefour Market 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
Carrefour Market 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
Carrefour Market - 204 bis avenue de la Libération 42120 LE COTEAU	27/12/2011	100,00 %					2 405 880,84
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
Grand Frais 34 rue Amédée Gordini - 87280 LIMOGES	24/09/2015	100,00 %	1 954,54	2 917 985,00		2 917 985,00	2 917 985,00
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
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
Total commerces			**69 179,47**	**102 306 455,74**	**362 437,37**	**102 668 893,11**	**112 878 671,84**

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Entrepôts							
10 Allée Jean-Baptiste Preux 94140 ALFORTVILLE	14/11/2001	100,00 %	8 683,30	5 640 614,00	100 826,69	5 741 440,69	5 681 391,64
24 rue Condorcet 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE	11/04/1974	100,00 %					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			**8 683,30**	**5 662 614,00**	**100 826,69**	**5 763 440,69**	**6 374 167,64**
Immobilisations en cours							
Watt (ex City Défense) 16-32 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %	3 857,00	29 144 980,50	627 785,44	29 772 765,94	29 144 980,50
20-22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	60,00 %	1 878,78	16 137 060,00		16 137 060,00	8 066 730,00
Total immobilisations en cours			**5 735,78**	**45 282 040,50**	**627 785,44**	**45 909 825,94**	**37 211 710,50**
Total général			**307 814,72**	**797 581 139,65**	**77 185 080,78**	**874 766 220,43**	**867 161 772,71**

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 :

SCI / autres sociétés à prépondérance immobilières	% de détention
LF JAZZ	15,01 %
LF ENERGIE +	6,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %
LF AXIALYS	15,00 %
LF CARRE DAUMESNIL	26,99 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF OFFENBACH	7,00 %
LF MAILLOT 2000	17,00 %
LF PANSIDE	15,01 %
LF PRISME	15,01 %
LF SMART UP	5,00 %
LF CROSSROADS	9,00 %
LF MULTI BBQ	15,02 %
SCI ALLGAU	17,00 %

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux							
Le Jazz - 27-31 cours de l'Ile Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	62 423 325,53		62 423 325,53	63 990 697,67
Total SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**62 423 325,53**	**0,00**	**62 423 325,53**	**63 990 697,67**
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	93 844 245,44		93 844 245,44	95 555 551,89
Total SCI LF ENERGIE +			**14 219,40**	**93 844 245,44**	**0,00**	**93 844 245,44**	**95 555 551,89**

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	50 907 819,96		50 907 819,96	51 174 840,73
Equinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 570 022,72		52 570 022,72	53 015 089,33
Total SCI LF GRAND LYON			**21 640,52**	**103 477 842,68**	**0,00**	**103 477 842,68**	**104 189 930,06**
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Président Wilson - 93200 SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	155 453 418,40		155 453 418,40	157 407 579,13
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**155 453 418,40**	**0,00**	**155 453 418,40**	**157 407 579,13**
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,40	174 275 200,90		174 275 200,90	177 687 015,28
Total SCI LF CARRE DAUMESNIL			**20 590,40**	**174 275 200,90**	**0,00**	**174 275 200,90**	**177 687 015,28**
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	0,00
Steag - Rüttenscheider Straße 1-3 D 45143 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,10	73 302 470,80		73 302 470,80	0,00
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D80687 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	63 085 164,87		63 085 164,87	0,00
Total GERMANY 2			**67 104,97**	**240 952 678,93**	**0,00**	**240 952 678,93**	**61 590 258,87**
Hafensinbel 9 D 63067 OFFENBACH AM MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 000,55	18 044 602,72		18 044 602,72	18 580 907,84
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - D 80687 MUNICH	31/07/2015	100,00 %	13 919,42	38 408 834,74		38 408 834,74	40 694 638,57
Elisabethstraße 65 D 40217 DUSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	32 408 469,80		32 408 469,80	34 243 240,73
Am Sandtorkai 68 D 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 727,50	20 264 467,11		20 264 467,11	20 915 064,34
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 D 60323 FRANKFURT AM MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 759,14	15 995 991,37		15 995 991,37	16 632 347,84
2 Towers Leipziger Straße 51 - D 10117 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 934,07	71 733 663,37		71 733 663,37	73 643 988,56
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 130,00	24 645 243,29		24 645 243,29	25 515 902,31
Campus 53 - Ferdinand Happ Straße 53 D 60314 FRANKFURT AM MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	30 615 500,19		30 615 500,19	31 424 358,83
Mittler Pfad 13-15 D 70499 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	65 456 760,88		65 456 760,88	68 451 620,04
Total SCI LF OFFENBACH			**103 165,89**	**317 573 533,47**	**0,00**	**317 573 533,47**	**330 102 069,06**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	137 651 559,95		137 651 559,95	138 809 694,34
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**137 651 559,95**	**0,00**	**137 651 559,95**	**138 809 694,34**
Panside (Dockside et Panorama Seine) 224 et 247 quai Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	76 452 781,32		76 452 781,32	78 116 979,94
Total SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**76 452 781,32**	**0,00**	**76 452 781,32**	**78 116 979,94**
Le Prisme - 146 bis à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 361,00	63 349 345,85		63 349 345,85	64 758 651,28
Total SCI LF PRISME			**10 361,00**	**63 349 345,85**	**0,00**	**63 349 345,85**	**64 758 651,28**
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHATILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	143 590 707,07		143 590 707,07	148 524 107,56
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**143 590 707,07**	**0,00**	**143 590 707,07**	**148 524 107,56**
Commerces							
Aeroville - 30 rue des Buissons 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 357,90	24 209 806,98		24 209 806,98	
Centre commercial La Toison a Route de Langres - 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	4 782,24	41 692 342,14		41 692 342,14	
Centre commercial So Ouest 31 rue d'Alsace - 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 076,36	24 385 555,76		24 385 555,76	

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 2020 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2019 (euros)
Commerces (suite)							
Centre commercial Confluence 112 cours Charlemagne - 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	6 000,04	36 621 413,31		36 621 413,31	
Centre commercial Alma 5 rue du Bosphore - 35200 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 114,50	37 797 114,93		37 797 114,93	
Total LF CROSSROADS			**28 331,03**	**164 706 233,13**	**0,00**	**164 706 233,13**	**0,00**
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 850 577,45		1 850 577,45	1 929 382,13
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 601 235,38		1 601 235,38	1 675 621,36
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ISLE ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 736 516,40		1 736 516,40	1 817 186,92
Buffalo Grill - Avenue de la Maison Neuve 91220 BRETIGNY SUR ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 131 348,17		2 131 348,17	2 230 360,74
Buffalo Grill avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 557 191,34		1 557 191,34	1 629 530,90
Buffalo Grill - Centre commercial Beynost 2 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 496 036,55		2 496 036,55	2 602 327,85
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 663 369,56		1 663 369,56	1 740 642,05
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	2 166 899,96		2 166 899,96	2 259 175,29
Buffalo Grill - Le Grand Launay 29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 698 763,57		1 698 763,57	1 777 680,27
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 485 617,42		1 485 617,42	1 554 632,34
Buffalo Grill - Parc d'Activités des Marettes 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 640 561,32		1 640 561,32	1 716 774,20
Buffalo Grill Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	2 006 736,17		2 006 736,17	2 092 191,08
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 638 988,33		1 638 988,33	1 715 128,13
Buffalo Grill 22-26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	3 005 742,23		3 005 742,23	3 122 336,55
Buffalo Grill Rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	2 087 991,43		2 087 991,43	2 182 506,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 480 798,56		2 480 798,56	2 563 239,15
Buffalo Grill Rue de la Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 113 028,45		1 113 028,45	1 163 414,31
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE EN BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 848 875,16		1 848 875,16	1 912 580,91
Buffalo Grill - Centre Commercial de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 557 150,74		2 557 150,74	2 656 414,87
Buffalo Grill - 195 chemin des Petits Rougiers 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 983 182,44		1 983 182,44	2 075 573,96
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	3 060 661,11		3 060 661,11	3 177 539,49
Buffalo Grill - avenue Victor Mellan 13170 LES PENNES MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 935 227,33		2 935 227,33	3 108 345,46
Buffalo Grill 40 avenue des Eglantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 939 154,25		2 939 154,25	3 064 524,33
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 477 313,93		1 477 313,93	1 545 162,31
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 413 994,81		2 413 994,81	2 498 657,97
Buffalo Grill - 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN LES CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 807 204,03		1 807 204,03	1 872 826,19
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 514 935,98		1 514 935,98	1 579 558,84
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	2 326 395,29		2 326 395,29	2 403 705,07
Total SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**57 225 497,36**	**0,00**	**57 225 497,36**	**59 667 019,60**
Résidence gérée							
Center Parcs Allgäu Allgäuallee 40 - D 88299 LEUTKIRCH IM ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	95 242 808,00		95 242 808,00	97 845 412,00
Total SCI ALLGAU			**29 184,70**	**95 242 808,00**	**0,00**	**95 242 808,00**	**97 845 412,00**

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Crédit Mutuel Pierre 1 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

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

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société 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 14 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

14/ 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 2020

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

- études préalables, travaux préparatoires et diligences pour la mise aux normes réglementaires des patrimoines : une rémunération forfaitaire égale à 200 euro HT par actif ;
- suivi et vérifications périodiques ou autres qui pourraient résulter de l'application des textes : une rémunération forfaitaire égale à 200 euro HT par actif et par contrôle ;
- préparation et réalisation des audits environnementaux : une rémunération forfaitaire égale à 500 euro HT par actif ;
- mise en place de l'annexe verte : une rémunération forfaitaire égale à 1 000 euro 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 euro 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 euro 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 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euro, de 2 000 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euro et 50 000 euro, de 5 000 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euro et 100 000 euro et de 10 000 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euro ;
- rédactions d'actes : une rémunération forfaitaire due par la SCPI de 300 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est inférieur à 10 000 euro, de 800 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 10 000 euro et 50 000 euro, de 1 000 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est compris entre 50 000 euro et 100 000 euro et de 2 000 euro HT lorsque le montant du loyer annuel HT et HC stipulé au bail est supérieur à 100 000 euro.

Les montants facturés au titre de l'exercice 2020 de ces prestations sont inclus dans le tableau présenté ci-après :

Conventions	Modalités financières	La Française REM (en euros)
Rémunération au titre des honoraires de rédactions d'actes.	Honoraires fixés en fonction du montant des prestations annuelles HT et HC stipulées au bail selon 4 niveaux de loyers. Cette rémunération est refacturée au locataire par la SCPI.	63 760,39
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.	13 803,32
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.	-

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 2020 s'élève à 5 142 029,36 euro 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 16 530 euro HT au titre de l'exercice 2020.

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 2020 s'élève à 168 578,35 euro HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2020 s'élève à 267 497,25 euro 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.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2020.

Paris-La Défense, le 14 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

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 2021 - A70221 - Crédit photo : Alex Dahl