

RAPPORT ANNUEL 2022

SCPI
CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

SCPI D'ENTREPRISE À CAPITAL VARIABLE

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 20 juin 2023









NOUVEAUTÉ

Depuis la crise sanitaire, nous avons constaté une baisse sensible de la fréquentation des assemblées générales.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos connectez-vous sur www.scpi-2023.la-francaise.com à l'aide des codes personnels qui figurent sur les bulletins de vote (en dessous du pavé adresse) ou dans votre email de convocation si vous avez opté pour le vote électronique.

1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 6

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022 8

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 24

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 26

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 28

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 32

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 34

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 36

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 38

11/ COMPTES ANNUELS 40

12/ ANNEXE 44

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 52

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 60

15/ ANNEXE RTS SFDR 64

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'activité en France s'est révélée plus résistante que prévu en 2022 dans un contexte difficile marqué par une forte inflation. En 2022, le Produit intérieur brut (PIB) a surtout bénéficié du rebond d'activité enregistré sur la seconde partie de 2021 en sortie de crise sanitaire; la croissance trimestrielle ayant ensuite été nettement moins dynamique. En effet, le PIB progresse de 0,1 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent, après +0,5 % au deuxième trimestre et +0,2 % au troisième trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2022, la croissance atteint ainsi 2,6 %.

Les différentes composantes de l'activité affichent des évolutions contrastées avec une consommation des ménages qui cale et un investissement des entreprises toujours solide.

Du côté des entreprises, l'investissement, déjà très dynamique au troisième trimestre, a affiché une nouvelle hausse de 1,2 % au quatrième trimestre. Autre facteur de soutien, le commerce extérieur a eu un impact positif sur la croissance avec des exportations diminuant moins vite que les importations.

La consommation des ménages a tiré nettement l'activité vers le bas, avec un repli de 0,9 % au quatrième trimestre. Cette baisse de la consommation est d'autant plus forte dans les secteurs les plus touchés par l'inflation. Ainsi, la consommation alimentaire recule une nouvelle fois, tout comme la consommation d'énergie du fait d'une conjonction de facteurs : grève dans les raffineries, efforts de sobriété énergétique et températures relativement douces en fin d'année.

Si l'inflation en France est restée en 2022 plus mesurée que dans le reste de l'Europe (+5,3 % en moyenne en 2022, +8,4 % dans la zone euro), grâce au mix énergétique nucléaire, elle devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle a commencé à refluer légèrement dès le début 2023.

Le ralentissement de la croissance déjà observé en fin d'année 2022 devrait se confirmer au premier trimestre 2023 et pourrait se traduire par un léger recul du PIB en début d'année 2023. Au second semestre 2023, la demande intérieure accélérerait légèrement, aidée notamment par le freinage attendu de l'inflation, mais la croissance resterait inférieure à son potentiel.

Au quatrième trimestre 2022, l'emploi salarié privé est resté globalement stable en France après sept trimestres consécutifs de nette hausse. Au total, 305 000 emplois ont été créés en 2022, ce qui correspond à une hausse de 1,5 % sur un an. Fin 2022, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % en France, soit son plus bas niveau depuis le premier trimestre 2008, si l'on excepte la baisse ponctuelle en « trompe l'œil » du deuxième trimestre 2020 pendant le premier confinement.

Pour lutter contre l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé ses taux directeurs de 250 points de base au deuxième semestre 2022, portant le taux de dépôt à 2,0 %. Elle pourrait ajouter 100 points de base supplémentaires au premier semestre 2023, en fonction de l'évolution de l'inflation et des économies des pays de l'Union européenne. Dans ce contexte, les taux souverains ont affiché des hausses record, avec une croissance de 290 points de base en 2022 pour l'OAT 10 ans. Ce dernier affichait un taux de 3 % en fin d'année 2022, contre 2,6 % pour le Bund allemand et 3,7 % au Royaume-Uni.

Source : INSEE, Crédit Agricole, BNP Paribas.

INVESTISSEMENT EN FRANCE

Avec 29,3 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise en France, le marché de l'investissement a globalement bien résisté à une année 2022 complexe. Toutefois, l'année a été scindée en deux, avec un point de bascule au troisième trimestre entre la concrétisation des transactions initiées avant le mouvement de hausse des taux longs et celles initiées après, dans un environnement financier mouvant. En effet, après avoir progressé lors de chacun des trois premiers trimestres de 2022, l'activité a significativement ralenti au quatrième trimestre, alors qu'il s'agit habituellement de la période la plus dynamique. Seuls 5,7 milliards d'euros ont ainsi été investis en France au quatrième trimestre, soit une baisse de 57 % par rapport à la même période en 2021.

Avec 14 milliards d'euros investis en 2022, le segment des bureaux représente 54 % des volumes investis sur le marché français contre deux tiers habituellement. Le marché a été affecté par le faible dynamisme de l'Île-de-France traditionnellement animé par les grandes transactions. Toutefois, la solidité du marché parisien tranche avec la baisse d'activité constatée en périphérie. Le marché des régions a mieux résisté et affiche une progression de 13 % sur un an. Sur l'ensemble de 2022, les volumes d'investissement en régions s'élèvent à un peu plus de 3 milliards d'euros. Si quelques villes moyennes jouissent d'une attractivité accrue, les volumes ont avant tout été portés par la signature d'opérations d'envergure dans les plus grandes métropoles. En 2023, les perspectives restent positives pour les marchés tertiaires régionaux : plus stables, moins exposés au télétravail et aux soubresauts de l'activité mondiale, leur offre reste généralement limitée. Ils profitent en outre des stratégies de diversification géographique d'acteurs français ou étrangers.

5,5 milliards d'euros ont été investis sur le marché français des commerces en 2022, soit une hausse de 15 % par rapport à la moyenne décennale. Si 2021 avait été marquée par le retour des investisseurs sur cette classe d'actifs, la demande restait concentrée sur les pieds d'immeuble, les retail parks et les surfaces alimentaires. En 2022, l'attrait du commerce se confirme et s'étend à l'ensemble des typologies d'actifs de commerce. Les volumes d'investissement dans les retail parks ont atteint un niveau record en 2022, avec 1,5 milliard d'euros investis soit une hausse de 78 % par rapport à la moyenne décennale. Cette performance illustre la maturité des investisseurs face à cette classe d'actifs, qui conjugue attractivité des rendements pour des investisseurs chahutés par la nouvelle donne financière, attractivité des coûts d'occupation pour des enseignes accélérant la rationalisation de leur immobilier afin de préserver leur rentabilité, et attractivité des prix pour des consommateurs au pouvoir d'achat rogné par l'inflation.

Avec 6,5 milliards d'euros investis, le segment industriel (activité et logistique) totalise 25 % des volumes d'investissement d'immobilier tertiaire en France. La légère baisse de performance d'une année sur l'autre (-5 %) est à relativiser, compte tenu de l'année exceptionnelle qu'avait été 2021. Les investisseurs restent notamment attirés par le potentiel de réversion des loyers alimenté par le manque d'offres dans les bassins de consommation les mieux établis.

En 2023, les investisseurs devraient chercher à accroitre la résilience de leur patrimoine en diversifiant leurs portefeuilles. Ce rééquilibrage devrait favoriser les actifs alternatifs (notamment santé et résidentiel) dont les performances reposent sur des tendances structurelles long-terme décorrélées des cycles économiques.

En 2022, la hausse des taux obligataires a poussé à la hausse les taux de rendement immobilier. Pour autant, le marché n'a pas connu une décompression généralisée significative des taux mais plutôt des ajustements différenciés selon la qualité des actifs, leur taille, leur occupation locative et leur nature. L'attentisme prévaut chez les investisseurs, en attente d'une stabilisation des prévisions d'inflation et d'une plus grande lisibilité de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne à moyen terme. Fin décembre 2022, les taux de rendement prime pour les actifs bureaux s'établissaient à 3,25 % quand ceux des actifs logistiques s'établissaient à 4 % et ceux des pieds d'immeuble des commerces de centre-ville à 3,4 %.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.

BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

L'année 2022 s'est terminée de façon dynamique sur le marché locatif de bureaux francilien avec plus de 600 000 m² de bureaux commercialisés au cours du quatrième trimestre. Sur l'ensemble de l'année, la demande placée de bureaux en Île-de-France s'élève à 2 108 300 m², affichant une hausse de 10 % par rapport à 2021. L'activité transactionnelle s'inscrit en hausse sur l'ensemble des segments de surface mais c'est sur les plus grandes transactions (supérieures à 5 000 m²) que la hausse est la plus significative.

L'intérêt des utilisateurs pour les surfaces neuves ou restructurées s'est maintenu tout au long de l'année. Ainsi, elles concentrent 40 % de la demande placée dans la région du Grand Paris mais seulement 30 % dans Paris Intra-Muros, en raison du manque d'offres neuves ou restructurées dans la ville centre. Le désir de centralité des utilisateurs reste un marqueur fort du marché accentuant les contrastes entre secteurs géographiques ; les entreprises compensant les coûts plus élevés des localisations centrales par la réduction des surfaces prises à bail. Ainsi, la demande placée dans les secteurs les plus périphériques, avec une plus faible accessibilité, est toujours en retrait par rapport à sa moyenne long terme, alors que les localisations centrales affichent des volumes en hausse.

Malgré une belle dynamique transactionnelle, la vacance n'a cessé de croître tout au long de l'année pour atteindre 7,2 % en moyenne en Île-de-France au quatrième trimestre 2022. La situation reste très contrastée entre les différents secteurs franciliens. Le marché locatif de bureaux est aujourd'hui un marché à deux vitesses entre d'un côté les localisations centrales qui combinent demande élevée et vacance faible, et de l'autre les périphéries qui peinent à retrouver des niveaux de demande satisfaisants alors que leur offre continue à croître.

À l'image des autres indicateurs de marché, les valeurs locatives présentent des évolutions disparates au sein de la région du Grand Paris. Face à la faiblesse de l'offre, alimentée par une rareté du foncier, et au besoin de centralité des utilisateurs, les valeurs faciales prime des localisations centrales poursuivent leur tendance haussière. En revanche, dans la plupart des secteurs périphériques, les loyers connaissent des pressions baissières dues à une vacance élevée et à un relatif désintérêt des utilisateurs pour ces localisations. Les mesures d'accompagnement se maintiennent à un niveau élevé avec un fort contraste entre les localisations centrales où elles atteignent 17 % et les secteurs sur-offreurs où elles dépassent les 30 %.

Dans un contexte macro-économique extrêmement mouvant, la recherche d'optimisation des politiques immobilières tant en surface avec le déploiement du flex-office, qu'en coût d'occupation global avec la prise en compte des dépenses énergétiques, devrait nourrir une partie de la demande en 2023. Une demande plus qualitative serait portée par les nouvelles attentes des utilisateurs autour de thématiques fortes telles que l'hybridation des modes de travail et les enjeux de développement durable.

Source : CBRE, MBE Conseil, BNP Paribas Real Estate, JLL.

MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Demande placée	2 108 000 m²	1 916 000 m²	▲
Taux de vacance	**7,2 %**	**6,8 %**	▲
Loyer moyen neuf Paris QCA[1]	**867 €/m²/an**	**805 €/m²/an**	▲

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

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Volume d'investissement France	29,3 Mds €	28,4 Mds €	▲
Bureau	14,4 Mds €	16,3 Mds €	▼
Commerce	5,5 Mds €	3,2 Mds €	▲
Logistique	6,2 Mds €	6,7 Mds €	▼

TAUX DE RENDEMENT PRIME	2022	2021	Évolution sur un an (2022 vs. 2021)
Bureau Paris	3,25 %	2,60 %	▲
Bureau régions	3,50 %	3,50 %	=
Commerce			
Pieds d'immeuble	3,40 %	3,05 %	▲
Retail parks	5,10 %	5,50 %	▼
Logistique	4,00 %	3,40 %	▲

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

1/ CONJONCTURE

BUREAUX EN RÉGIONS

L'activité des métropoles régionales n'a pas faibli en 2022. Le besoin de changement post-Covid et le souhait des grands utilisateurs de réorienter leur stratégie immobilière vers des actifs plus vertueux, flexibles et économes ont porté l'activité transactionnelle. Ainsi, avec près de 1,1 million de m² commercialisés dans les six principaux marchés, la demande placée en régions affiche une hausse de 14,5 % sur un an, à un niveau 17 % supérieur à la moyenne décennale. Au-delà de la diversité et de la stabilité du tissu économique local, moins sensible à la conjoncture internationale, cette performance est marquée par le retour des grandes transactions qui ont représenté plus de 50 % des surfaces commercialisées. À la faveur des précommercialisations et des clés en main en nette progression, la part des actifs neufs ou restructurés atteint 60 % des volumes signés.

La consommation de surfaces liée à cette dynamique induit une baisse sensible de l'offre immédiate, qui affiche un recul de 8 % sur un an malgré une légère hausse au quatrième trimestre. Fin décembre 2022, l'offre immédiatement disponible était inférieure à la demande placée observée en 2022. Toutefois, certaines métropoles ont vu leur offre augmenter suite à des livraisons conséquentes et des opérations d'aménagement d'envergure à l'image de l'OIN (Opération d'Intérêt Nationale) de Bordeaux Euratlantique. L'appétence des utilisateurs pour les actifs de dernière génération provoque un asséchement de l'offre neuve et peut impacter l'activité des métropoles régionales par manque d'offres adaptées. Les taux de vacance restent contenus, s'établissant à 3,4 % à Bordeaux, 4,5 % à Lyon et 5,7 % à Lille. Les localisations centrales, qui combinent une très bonne accessibilité et la présence des fonctions décisionnelles connaissent de fortes tensions à l'offre.

Dans ce contexte les valeurs prime connaissent des tensions haussières, notamment dans les localisations centrales. Les marchés les plus établis que sont Lyon, Marseille et Lille affichent des loyers supérieurs à 300 euros quand les autres métropoles régionales affichent des valeurs prime comprises entre 220 et 260 euros. Des pressions à la baisse des loyers faciaux sont observées sur les immeubles moins récents et/ou situés dans des secteurs où la vacance est élevée ou amenée à significativement progresser à court terme.

Source : JLL, CBRE.

COMMERCES EN FRANCE

Après un net rebond de la consommation en 2021, celle-ci a continué de croître en 2022 mais à un rythme bien plus modéré en raison du déclenchement du conflit russo-ukrainien, qui a fait bondir l'inflation et chuter la confiance des ménages. En 2023, la consommation des ménages devrait stagner sous l'effet d'une inflation toujours élevée et du ralentissement de la croissance économique. Pour autant, certaines artères et secteurs d'activité affichent des chiffres d'affaires en croissance en 2022, même si le niveau de fréquentation qui prévalait avant la Covid-19 n'a pas encore été retrouvé. Le retour est plus poussif pour les commerces dont la clientèle dépend des quartiers d'affaires, plus impactés par le déploiement du télétravail. En revanche, la plupart des métropoles régionales ont retrouvé une reprise plus rapide de la fréquentation.

En centre-ville, l'offre s'est restructurée. Les centres-villes ont vu le transfert d'un grand nombre d'enseignes, conséquence de loyers jugés trop élevés et de nouvelles implantations. Le secteur de l'équipement de la personne est structurellement en perte de vitesse et occupe une part de moins en moins élevée dans le budget des ménages. La forte inflation impacte à nouveau le secteur qui pâtit des arbitrages des consommateurs qui se concentrent sur les biens et produits essentiels (alimentaire et énergie). L'alimentaire affine son développement en ciblant les petites surfaces pour répondre aux enjeux de proximité. Parallèlement, le marché accélère le déploiement de formats discount, qui connaît un rebond d'activité dans un contexte inflationniste.

Outre la hausse des prix de l'énergie, particulièrement contraignante pour des secteurs comme la restauration, les enseignes font également face à un accroissement des coûts d'occupation. L'indice des loyers commerciaux (ILC) affichait ainsi une progression de 6,3 % sur un an à la fin du quatrième trimestre 2022. En 2023, l'impact sur le marché des commerces de l'alourdissement des charges pesant sur les enseignes devrait rester important. Celles-ci pourraient fragiliser certains acteurs et pousser les enseignes, dont une très large majorité ne bénéficient pas du plafonnement de l'ILC, à renégocier davantage leurs coûts immobiliers. Plus généralement, les prochains mois pourraient voir une accélération des opérations de rationalisation, notamment dans le secteur de l'habillement.

Si les valeurs locatives ont été corrigées au plus fort de la crise sanitaire, avec des baisses parfois significatives, supérieures à 10 %, la situation a évolué avec le redressement de l'activité locative. Fin 2022, les valeurs locatives des grandes artères parisiennes s'affichaient en hausse, à des niveaux toutefois inférieurs à ceux de 2019.

Source : CBRE, MBE Conseil, Knight Frank.



TOURISME

2022 s'est imposée comme l'année de la reprise du marché hôtelier partout en Europe. Plusieurs éléments expliquent cette reprise forte et soutenue : la levée des restrictions dans la plupart des pays, le phénomène de « revenge travel » suite à la réouverture des frontières, le taux de change euro-dollar particulièrement favorable au billet vert mais aussi le maintien de la fréquentation de la clientèle domestique. Toujours sous réserve d'une amélioration de la situation géopolitique et de ses conséquences sur l'économie, cette tendance haussière pourrait se poursuivre en 2023 avec le retour de clientèles d'affaires ainsi que de nombreux événements en Europe, à l'instar de la Coupe du Monde de Rugby en France.

L'Europe clôture ainsi l'année avec un taux d'occupation de 59 % au 31 décembre 2022 et un taux d'occupation moyen de 65 % (contre 72 % en 2019) tandis que les prix moyens s'envolaient à 110 euros au 31 décembre pour s'installer sur une moyenne de 109 euros sur toute l'année (contre 96 euros en 2019).

Les hôteliers français ont su tirer profit de cette conjoncture favorable pour augmenter les prix moyens largement au-dessus du niveau de 2019. Ainsi sur les 12 derniers mois, la France enregistre une croissance de son prix moyen de +14 %, une performance dépassant l'inflation. Et même si les taux d'occupation restaient toujours inférieurs à cette année de référence, le RevPAR (Revenu par chambre disponible) 2022 a nettement dépassé 2019. En France, l'année a été rythmée par un rattrapage des performances des régions par Paris et l'Île-de-France. Les régions qui avaient fait preuve de résilience face à la crise sanitaire voient leur taux d'occupation 2022 atteindre 62 % et réduisent ainsi encore un peu plus l'écart avec 2019 (-3 points). L'Île-de-France, portée par le dynamisme retrouvé de la capitale, atteint 65 % de taux d'occupation et 89 euros de prix moyen. Paris atteint des records de RevPAR (155 euros, soit +15 % par rapport à 2019) via un prix moyen élevé de 205 euros et un taux d'occupation de 75 % qui continue de se renforcer pour clôturer 2022 à -5 points de 2019.

Si les bons résultats de 2022 s'expliquent par une nette reprise de l'activité dès le second trimestre sur les différents marchés, ils reflètent aussi une très bonne prise en main de l'inflation par le secteur et rappellent le décalage structurel entre l'offre et la demande d'hébergement hôtelier en Europe. Toutefois, la hausse des coûts de l'énergie, des matières premières et les difficultés de recrutement de l'industrie hôtelière pourraient rendre moins lisibles les performances de l'hôtellerie en 2023.



Dans ce contexte, le volume d'investissement en immobilier de tourisme atteint 2,9 milliards d'euros en France sur l'ensemble de l'année 2022, un volume 74 % au-dessus de la moyenne décennale. Ces volumes en hausse illustrent l'attractivité retrouvée pour cette classe d'actifs par un nombre d'investisseurs variés, convaincus de la pérennité des performances opérationnelles portées par la part croissante des dépenses dans les dépenses de consommation. Les régions se sont montrées une nouvelle fois très attractives et représentent plus de 60 % du volume global investi.

Source : CBRE.

INVESTISSEMENT EN EUROPE

Alors que les deux premiers trimestres de 2022 atteignaient des records, les troisième et quatrième trimestres ont vu les niveaux d'investissement chuter en réponse à la hausse significative des coûts de financement et du réajustement des prix qui en a découlé. Au total, les volumes investis en immobilier d'entreprise en Europe, au cours de l'année 2022, ont atteint 245 milliards d'euros, en ligne avec la moyenne des dix dernières années, mais en baisse de 4 % par rapport à 2021. La phase prolongée de découverte des prix perturbe l'activité transactionnelle, particulièrement pour les classes d'actifs où les taux de rendement étaient les plus faibles. Ainsi, les segments de bureaux et de la logistique affichent des baisses de leur volume d'investissement respectives de -14 % et -7 % sur un an, quand les commerces et les actifs de diversification affichent des hausses de 23 % et 2 % respectivement.

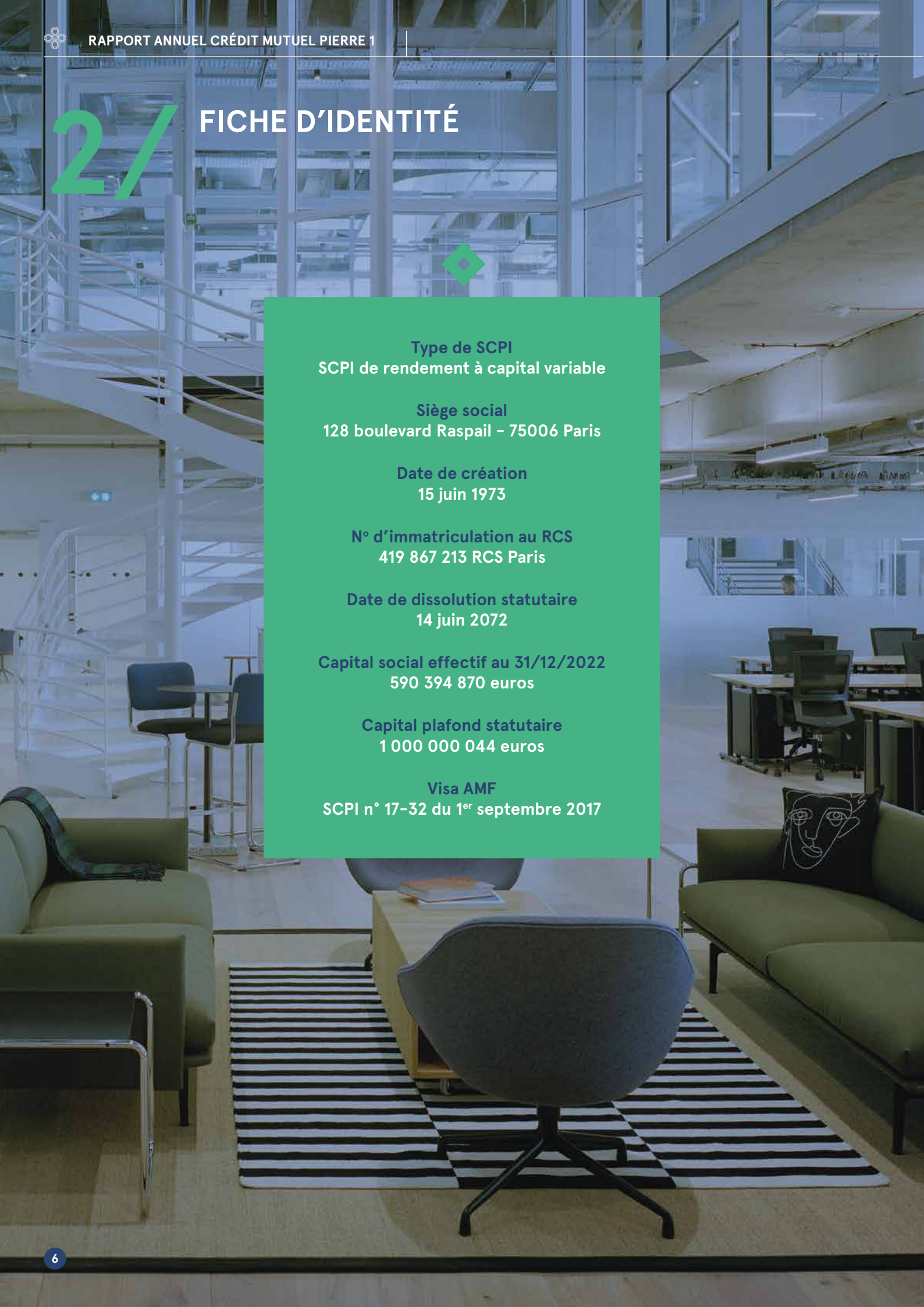
La baisse du volume global d'investissement en Europe cache également des évolutions contrastées selon les pays : ainsi la baisse significative des deux principaux pays, l'Allemagne (-17 %) et le Royaume-Uni (-5 %), est partiellement compensée par un volume en légère hausse en France (+2 %) et des hausses plus marquées dans les plus petits pays tels que la Belgique (+115 %), l'Espagne (+35 %) ou l'Irlande (+20 %). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et la France continuent toutefois à concentrer la majorité de la demande des investisseurs avec des volumes d'investissement respectifs de 58 milliards d'euros, 52 milliards d'euros et 29 milliards d'euros en 2022.

Alors que les deuxième et troisième trimestres 2022 avaient montré les premiers signes de décompression des taux, le quatrième trimestre confirme cette tendance qui s'est généralisée dans tous les marchés européens, poussée par de nouvelles hausses des taux obligataires et une hausse des coûts de financement. En Allemagne, par exemple, le coût des financements long terme des actifs de bonne qualité est passé de moins de 1,25 % en janvier 2022 à plus de 4 % fin décembre, son plus haut niveau depuis 2011. En conséquence, les acteurs ayant recours à la dette ont été évincés du marché. Le mouvement d'ajustement des prix offre cependant des opportunités aux investisseurs en fonds propres. L'année 2023 devrait voir des investisseurs se positionner sur des actifs secondaires afin de les repositionner en améliorant leurs caractéristiques techniques et/ou environnementales.

Fin décembre 2022, les taux de rendement prime bureaux allemands et français s'établissaient autour de 3,5 %, quand ceux d'Amsterdam ou Madrid atteignaient 4 %. La logistique a vu ses taux de rendement afficher les plus fortes décompressions, de l'ordre de 100 points de base, sur les douze derniers mois.

Source : CBRE, BNP Paribas Real Estate

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 31/12/2022
590 394 870 euros

Capital plafond statutaire
1 000 000 044 euros

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

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 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
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Franck MEYER
David RENDALL
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance
Patrick RIVIÈRE, Président
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de 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
Philippe Georges DESCHAMPS, Président
François RINCHEVAL, Secrétaire
Gérard BAUDIFFIER
Jean-Baptiste BILLY
Olivier BLICQ
Maëlle BRIENS
Bernard DESTOMBES
Bertrand de GELOES
Antoine de MIRIBEL
Jacques-Philippe MORILLON
Franco TELLARINI
ACM Vie
SCI Anthire
SCI Laurent

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

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

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant : B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2027 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2022

TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2022	COLLECTE BRUTE 2022	INVESTISSEMENTS AEM[2]	CESSIONS (HD NET VENDEUR)
4,20 %	2,1 M€	60,1 M€	82,5 M€

[1] Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le résultat de Crédit Mutuel Pierre 1, l'année 2022 a été principalement marquée par un bilan très positif de la phase des « cessions en plus-value », avec +25 millions d'euros par rapport au plan initial.

Ce sont donc au total 26 actifs et 36 200 m² qui ont été cédés en 2022 pour un montant de 82,5 millions d'euros, générant 15 millions d'euros de plus-values et permettant de résorber plus de 3 000 m² de locaux vacants.

Depuis le lancement du plan, le volume des cessions s'élève à 155 millions d'euros avec 50 millions d'euros de plus-values générées.

Pour rappel, ce plan prévoit de céder dans un premier temps les actifs susceptibles de générer des plus-values puis dans un second temps les actifs en moins-values. La société de gestion prévoit la cession d'une cinquantaine d'actifs pour un montant global de 250 millions d'euros et le réemploi de la quasi-totalité des arbitrages dans l'acquisition de nouveaux actifs dernière génération à l'image des 6 acquisitions réalisées sur l'exercice pour 60,1 millions d'euros.

2022 a été marquée par la livraison du Watt à La Défense (92) acquis en VEFA en 2019. Construit en 1985, l'immeuble a fait l'objet d'une restructuration lourde et d'une extension portant sa surface utile à 11 000 m². Situé à l'intérieur du boulevard circulaire et à proximité du parvis de La Défense, ce nouvel ensemble est certifié HQE Bâtiment Durable niveau Excellent, BREEAM NC 2016 niveau Excellent et Well Core & Shell niveau Gold. Cet actif actuellement vacant est en cours de commercialisation.

Le financement de 2 restructurations lourdes, le WE à Nanterre (92) et le Wanna à Boulogne-Billancourt (92) portant sur 32 000 m² vont également contribuer à la modernisation et la qualité du fonds qui vise à terme la labélisation ISR.

La politique de financement des investissements déployée depuis ces dernières années a permis de porter le ratio d'endettement de votre SCPI à 26 % au 31 décembre 2022. La hausse des taux survenue au cours de l'été 2022 a cependant freiné le recours au financement bancaire sur la fin de l'année.

En 2022, l'activité locative a été soutenue avec 31 500 m² de surfaces relouées et un taux d'occupation physique annuel qui s'affiche cependant en retrait à 81,8 % (vs. 86,2 % en 2021). Le taux d'occupation financier annuel méthode ASPIM reste stable à 90,6 % (vs. 89,0 % en 2021). Le taux d'encaissement des loyers est revenu au niveau d'avant Covid, proche de 100 %.

Fin 2022, nous avons observé en France, dans un marché immobilier baissier, une bonne résistance des valeurs pour les actifs de bureaux centraux (Île-de-France et régions) qui constituent une part importante du portefeuille de Crédit Mutuel Pierre 1.

À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est donc en hausse de 2,23 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne cependant d'une dépréciation de la valeur de réalisation de votre SCPI de 0,8 % par rapport à 2021 qui s'établit désormais à 256,34 euros par part.

Le résultat 2022 a permis de distribuer 11,40 euros par part, conforme aux prévisions annoncées il y a un an. Le taux de distribution 2022 (méthode ASPIM) de Crédit Mutuel Pierre 1 atteint 4,20 %.

L'optimisation du calendrier des cessions a permis de maximiser la distribution des plus-values qui représentent cette année 47 % du montant de la distribution soit 5,40 euros par part.

Le report à nouveau de votre SCPI à fin 2022 représente près de 9 mois de distribution.

La collecte brute de la SCPI pour l'année 2022 s'élève à 2,1 millions d'euros. Ce montant est resté insuffisant pour assurer les demandes de retrait.

La nouvelle hausse du nombre de parts en attente à 115 754 parts au 31/12/2022 (vs. 64 073 parts au 31/12/2021) qui représentent 3 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1 est dû notamment au retrait ponctuel de quelques institutionnels.

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 et a doté ce dernier de 7 millions d'euros en 2022. Le prix de sortie a été actualisé en mars 2022 à 233 euros par part, en raison de la progression de 0,49 % de la valeur de réalisation 2021 de la SCPI.

Ce dispositif sera prolongé en 2023 afin de continuer à fluidifier son marché des parts, avec 10 millions d'euros attendus qui permettront de traiter plus de 40 000 parts en attentes de retrait.

En 2023, votre SCPI poursuivra, d'une part, son plan de cession dans un marché immobilier plus tendu avec la réalisation des arbitrages d'actifs en moins-value et d'actifs vacants et, d'autre part, ses opérations de valorisation et sa phase de réinvestissement.

La société de gestion prévoit le maintien d'une distribution de 11,40 euros par part et un report à nouveau de plus de 6 mois à fin 2023.

CHIFFRES CLÉS

Capital effectif	590 394 870 €
Nombre de parts	3 858 790
Capitalisation	1 099 755 150 €
Nombre d'associés	19 530

Prix de souscription par part au 1er janvier 2022	285,00 €
Prix de souscription par part au 31 décembre 2022	285,00 €
Variation du prix de souscription sur l'année 2022	-
Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2022	262,20 €

	2022 (en euros)	2021 (en euros)
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	77 950 326,51	82 994 786,43
dont loyers	42 785 643,10	47 765 426,95
Total des charges	45 207 134,59	45 626 113,72
Résultat	32 743 191,92	37 368 672,71
Distribution	44 227 840,65	44 714 933,85
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	590 394 870,00	596 339 991,00
Total des capitaux propres	875 541 455,46	887 010 691,60
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	1 078 329 601,30	1 050 704 935,41

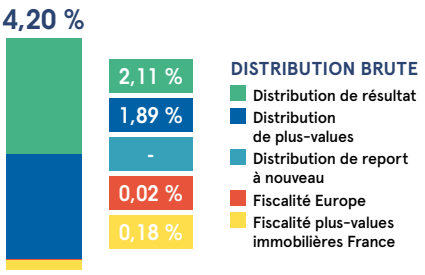
	Global 2022 (en euros)	Par part 2022 (en euros)
Autres informations		
Résultat	32 743 191,92	8,43(1)
Distribution	44 227 840,65	11,40(2)

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 5,40 euros prélevés sur la réserve de plus-value.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement)	1 293 993 970,83	335,34
Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières	1 189 691 788,46	308,31

DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER (EN EUROS PAR PART)

Distribution	
Distribution de l'exercice 2022(1) (A)	**11,40**
dont distribution de résultat	6,00
dont distribution de plus-values	5,40
dont distribution de report à nouveau	-
Fiscalité payée par le fonds (B)	**0,58**
Fiscalité Europe	0,07
Fiscalité plus-values immobilières France	0,51
Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)	**11,98**



(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
(3) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

Taux de distribution	
Taux de distribution 2022(2) (C)	**4,20 %**

Valeur de réalisation (en euros par part)	
Valeur de réalisation 2021	258,33
Valeur de réalisation 2022	256,34
Variation valeur de réalisation (D)	**-0,77 %**

Rendement global immobilier	
Rendement global immobilier(3) (C)+(D)	**3,43 %**

Taux de rentabilité interne (TRI)	
5 ans	2,48 %
10 ans	3,53 %
15 ans	3,71 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EN EUROS)

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

VALEUR COMPTABLE

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

Valeur immobilisée des acquisitions	1 078 329 601,30
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	(202 788 145,84)
Valeur comptable	**875 541 455,46**
Valeur comptable ramenée à une part	**226,90**

VALEUR DE RÉALISATION

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

Valeur de marché des immeubles & des titres de sociétés immobilières	1 189 691 788,46
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	(200 521 844,77)
Valeur de réalisation	**989 169 943,69**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**256,34**

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

Valeur de réalisation	989 169 943,69
Frais d'acquisition des immeubles	87 873 350,56
Commission de souscription	93 655 938,59
Valeur de reconstitution(1)	**1 170 699 232,84**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**303,39**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

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

SITUATION LOCATIVE

NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] EN DIRECT
81

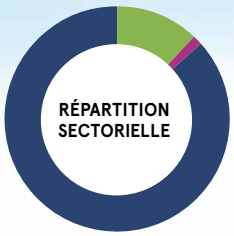
NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI
61

SURFACE EN EXPLOITATION
301 088 m²

STOCK DE LOCAUX VACANTS
61 229 m²

[1] Détenus au 31/12/2022.

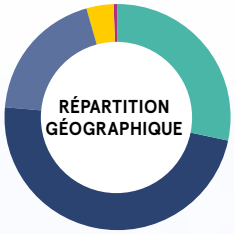
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2022



Bureaux
86,63 %

Commerces
11,96 %

Hôtels, tourisme et loisirs
1,41 %



Paris
28,46 %

Île-de-France
48,24 %

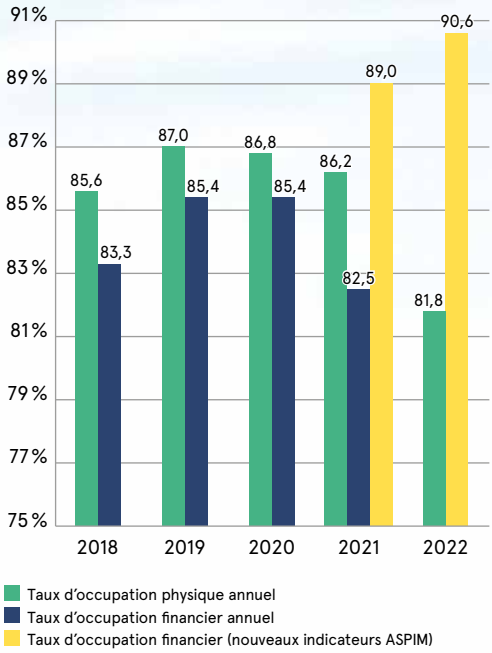
Régions
19,21 %

Allemagne
4,01 %

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 2022



Locaux occupés
80,2 %

Locaux occupés sous franchise
6,2 %

Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
3,2 %

Locaux vacants sous promesse de vente
1,0 %

Locaux vacants en recherche de locataire
9,4 %

CONCENTRATION LOCATIVE

432
baux

100 %
des loyers

Top 20
des locataires

40 %
des loyers

5
principaux locataires

16,1 %
des loyers



VEOLIA ENVIRONNEMENT
4,0 %

CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU
3,6 %

M2DG
3,0 %

LA CROIX ROUGE
2,9 %

SEWAN
2,6 %

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

Durée moyenne des baux restant à courir
5,3 ans

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX DES 5 PRINCIPAUX ACTIFS (EN LOYER FACIAL)

Actifs immobiliers	Durée résiduelle moyenne (en années)
Carré Daumesnil - PARIS (75012)	6,6
Le Vermont - NANTERRE (92)	0,4
Ipso Facto - MONTROUGE (92)	4,4
Le Campus zone nord - MASSY (91)	3,8
Carré Feydeau - PARIS (75002)	8,1

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé six investissements pour un montant immobilier de

60,1 M€ HT AEM[1]

40,8 M€
pour cinq acquisitions en direct

19,3 M€
pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI

INVESTISSEMENTS EN DIRECT EN FRANCE

59700 MARCQ-EN-BARŒUL
299 RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Il s'agit de l'acquisition d'un immeuble neuf livré en octobre 2021 situé au cœur de la zone de la Pilaterie au Nord-Est de Lille, à cheval sur les communes de Marc-en-Barœul et Villeneuve-d'Ascq. Il bénéficie d'un environnement tertiaire dynamique regroupant 150 entreprises, soit plus de 3 000 emplois. Le métro qui permet de rejoindre les gares de Lille Flandres et Lille Europe en 15 min est situé à 500 mètres. Il développe une surface de bureaux de 4 812 m² en R+3 complétés par 50 emplacements de parking en sous-sol ainsi que 77 parkings extérieurs. L'immeuble bénéficie de plusieurs terrasses d'une surface globale de 450 m² ainsi qu'une toiture partiellement végétalisée. L'actif sera labellisé EFFINERGIE. Il a été acquis pour 17 M€ AEM[1] et est loué à 100 % à Bureau Veritas.

Surface : **4 812 m²**
Investissement de la SCPI : **16 992 800 €**
QP SCPI[2] : **100 %**
Signature : **29/03/2022**

BUREAUX



75001 PARIS
3 RUE DU 29 JUILLET

L'actif est situé au 3 rue du 29 juillet, une rue perpendiculaire à la rue de Rivoli et à la rue Saint-Honoré. Il s'agit d'une boutique d'environ 120 m² situé au rez-de-chaussée qui dispose également d'un R-1 de 27 m² à usage de réserves. L'actif, en excellent état, bénéficie d'une large vitrine d'environ 11 mètres de long qui lui confère une bonne visibilité. L'ensemble est entièrement loué à la maison de mode féminine Ganni. Il a été acquis pour 4,9 M€ AEM[1].

Surface : **147 m²**
Investissement de la SCPI : **4 931 370 €**
QP SCPI[2] : **100 %**
Signature : **17/05/2022**

COMMERCES



13100 AIX-EN-PROVENCE
LA CANOPÉE – 390 RUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX

Il s'agit d'un immeuble de bureaux livré en mai 2021, développant une surface utile de 2 439 m² avec 379 m² de terrasses et 55 emplacements de stationnement. L'actif est situé au sein de la ZAC des Milles, sur la RD59 qui mène à l'A51, dans un environnement dédié à l'activité. L'ensemble est ERP 3 et possède des plateaux lumineux d'une surface moyenne de 721 m² divisible à partir de 180 m² avec une hauteur sous plafond de 2,70 m. L'actif est entièrement loué à un locataire unique, l'école d'ingénieurs CESI, avec une durée résiduelle ferme du bail de 8,9 ans. Il a été acquis pour 8,4 M€ AEM[1].

Surface : **2 439 m²**
Investissement de la SCPI : **8 429 324 €**
QP SCPI[2] : **100 %**
Signature : **21/07/2022**

BUREAUX



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

31120 ROQUES-SUR-GARONNE
RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Roques-sur-Garonne située au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone accueille un centre commercial présent depuis les années 1970 adossé à un hypermarché Leclerc qui accueille près de 120 boutiques. Il bénéficie d'une zone de chalandise significative de 434 000 habitants.

L'opération porte sur un retail park, composé de 6 cellules pour une surface GLA de 12 477 m², dont 10 668 m² de surface de vente. Construit en 1996, le retail park a été acquis pour 33,1 M€ AEM[1] et est loué à Go Sport, B&M, Gémo, Chaussea, Besson et King Jouet.

Surface : **12 477 m²**
Investissement de la SCPI : **8 266 750 €**
QP SCPI[2] : **25 %**
Signature : **04/08/2022**

COMMERCES



31120 PORTET-SUR-GARONNE
RETAIL PARK

L'actif est situé dans la zone commerciale de Portet-sur-Garonne, au sud de l'agglomération toulousaine le long de l'autoroute A64. La zone est animée autour d'un Carrefour de 17 800 m² et la zone de chalandise primaire est de 571 000 habitants.

Le pôle commercial bénéficie aujourd'hui d'une excellente attractivité avec la rénovation du centre ainsi que le chantier en cours du nouvel accès qui améliorera sensiblement le flux passant devant l'actif. L'opération porte sur une cellule commerciale louée à Centrakor acquise pour 8,6 M€ AEM[1].

Surface : **3 593 m²**
Investissement de la SCPI : **2 159 000 €**
QP SCPI[2] : **25 %**
Signature : **04/08/2022**

COMMERCES



INVESTISSEMENTS VIA SCI EN FRANCE

92800 PUTEAUX
CAMPUS CYBER – 5/7 RUE BELLINI

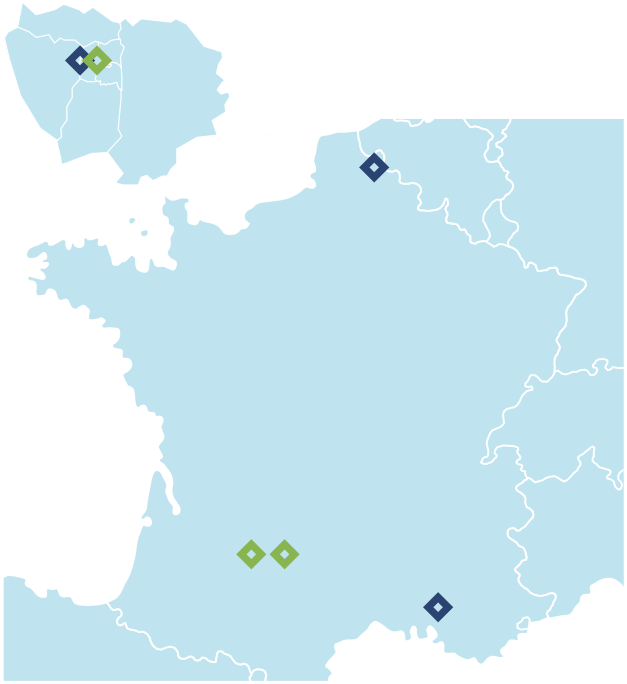
Il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à la Défense, 1er quartier d'affaires européen, sur les bords de Seine de la commune de Puteaux. Il est facile d'accès avec la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense » à 200 m et la proximité du hub de transports de la Défense : RER A, Transilien L et U, tramway T2.

C'est un immeuble de 26 447 m², élevé en R+13 sur 5 niveaux de sous-sol. Il est conçu autour de plateaux de 18 m, avec 2,70 m de hauteur libre et propose de nombreux services : sky bar, showroom et un concept de restauration. L'immeuble possède des emplacements vélos et des bornes de recharges électriques. Il est très efficient sur le plan environnemental et possède les labels et certifications suivantes : NF HQE Exceptionnel, Effinergie +, Wiredscore Platinium, BREEAM Excellent, Well Silver et une performance énergétique équivalente à la RT 212 moins 41 %. Le « Campus Cyber » est entièrement loué à la SAS Campus Cyber composée à 45 % de l'État Français (via l'Agence des Participations de l'État (APE)) et à 55 % de grands groupes privés (Orange Cyber Défense, Bull, Capgemini, Thales, Sopra Steria, Wavestone...). Cet actif a été acquis pour 322,7 M€ AEM[1] et a été financé par un crédit hypothécaire à hauteur de 21,64 %.

Surface : **26 447 m²**
Apport en capital de votre SCPI : **15 296 502 €**
Au 31/12/2022, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 détient 6,00 % de la SCI LF Campus Cyber.
Signature : **29/07/2022**

BUREAUX





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

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2022

En 2022, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 26 actifs pour un montant total de 82,5 M€.

Date de cession	Adresse	Type	QP SCPI[1] (%)	Surface utile (m²) QP SCPI[1]	Vacance (m²)	Date d'acquisition	Valeur bilantielle 31/12/2021 (euros)	Valeur d'expertise HD 31/12/2021 (euros)	Prix de cession brut (euros)
31/01/22	Le Toronto - Parc du Saint-Laurent 54 rue de Sartrouville 78230 LE PECQ	BUR	100	2 899	1 567	18/01/91	4 962 271	3 208 622	3 680 000
31/01/22	Carrefour Market Rue de l'Église de Berguette 62330 ISBERGUES	COM	100	2 958	-	27/12/11	2 233 966	1 940 053	1 990 000
31/03/22	1 place du Général Leclerc 94130 SAINT-MANDÉ	COM	100	321	-	26/07/07	1 431 568	1 679 998	1 757 676
31/03/22	149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	COM	100	184	-	26/07/07	876 330	977 769	1 059 791
31/03/22	44 avenue de la République 92120 MONTROUGE	COM	100	291	-	26/07/07	1 314 538	1 634 827	1 696 591
31/03/22	3 impasse Dumur - 92110 CLICHY	ACT	100	1 331	-	03/10/07	3 320 000	3 002 342	5 000 000
08/04/22	4-6 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	COM	100	155	-	26/07/07	591 685	467 898	450 000
26/04/22	219 rue le Titien - 34002 MONTPELLIER	BUR	100	1 957	202	26/05/04	3 385 248	3 704 572	4 350 000
29/04/22	13-19 boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	COM	100	136	-	26/07/07	676 767	770 572	792 767
13/05/22	Star Park A 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	BUR	100	2 689	-	19/07/05	4 524 589	4 684 510	4 907 797
16/05/22	Le Carnot 12 avenue Carnot - 44000 NANTES	BUR	100	1 690	-	11/07/00	3 594 546	3 884 815	6 020 000
18/05/22	Domaine de Pissaloup - Bât. B Avenue Jean d'Alembert 78990 ÉLANCOURT	ACT	100	1 201	-	21/10/03	1 481 315	1 584 775	2 150 000
18/05/22	Domaine de Pissaloup - Bât. A Avenue Jean d'Alembert 78990 ÉLANCOURT	BUR	100	1 501	-	21/10/03	1 853 209	2 084 662	2 850 000
10/06/22	Le National 54-56-58 rue Nationale - 59000 LILLE	BUR	100	1 006	-	10/01/91	1 814 143	3 326 571	3 850 000
15/06/22	3 avenue du Roussillon - 63170 AUBIÈRE	COM	100	1 073	-	23/06/86	807 980	1 409 928	1 800 000
15/06/22	Haut Lévèque - Bât. B22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	BUR	100	918	190	25/02/99	1 086 376	1 414 421	1 490 000
15/06/22	Le Péri-Est 2-4 rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	BUR	100	1 272	-	11/10/83	902 015	1 823 251	1 710 000
23/06/22	61 route de Bayonne - 31000 TOULOUSE	COM	100	857	-	31/03/87	755 020	1 527 007	1 900 000
24/06/22	4 allée du Château Blanc - Bât. B et C 59290 WASQUEHAL	BUR	100	7 736	-	12/05/04	12 287 139	14 197 231	16 300 000
30/06/22	Le Décisium - Bât. A1 1 rue du Mahatma Gandhi 13080 AIX-EN-PROVENCE	BUR	100	1 066	-	18/12/91	1 765 310	1 878 150	2 566 800
13/07/22	Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	BUR	100	470	470	27/09/90	495 619	314 307	560 000
18/07/22	17 rue Alfred Leroy 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	COM	100	325	-	13/06/79	304 898	322 212	372 750
29/09/22	Les Portes de l'Arenas 455 Promenade des Anglais - 06200 NICE	COM	100	124	124	30/09/88	234 658	254 725	240 000
28/10/22	Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse - 38100 GRENOBLE	BUR	100	2 784	-	22/10/07	5 034 537	3 869 493	5 875 000
14/12/22	Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	BUR	5	796	-	25/07/13	4 513 686	5 943 000	5 595 000
19/12/22	65 rue Chardon Lagache - 75016 PARIS	BUR	100	487	487	21/06/79	1 104 199	2 631 960	3 536 000
Total général				**36 227**	**3 040**		**61 351 612**	**68 537 671**	**82 500 172**

[1] Quote-part de la SCPI.

GESTION LOCATIVE

RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2022

Les plus significatifs sont indiqués ci-après :

Nature	Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble concerné (m²)	Surface concernée QP[1] (m²) (%)	Date effet	Locataires
Dont actifs en direct							
Location	La Suite 46 rue de l'Échiquier - 75010 PARIS	BUR	2 443	2 443	2 443 *100 %*	04/2022	M2DG : bail commercial 9/12 ans.
Location	Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau - 75002 PARIS	BUR	6 783	4 826	2 365 *49 %*	03/2022 04/2022 07/2022 09/2022	367 m² CARTE BLANCHE PARTENAIRES : bail commercial 9 ans, 634 m² GIE MARBEUF : bail commercial 6/9 ans, 921 m² HIPTOWN EXPLOITATION (2 baux), 443 m² HAPNN : bail commercial 4/9 ans.
Location	Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	5 492	1 977 *36 %*	04/2022 12/2022 12/2022	439 m² ZTE FRANCE SASU : bail commercial 6/9/10 ans, 191 m² CMR CHIRURGICAL : bail commercial 6/10 ans, 1 347 m² TESSI DOCUMENTS SERVICES : bail commercial 6/10 ans.
Renouvellement	Parc Activités St Martin 9 rue Alain Fournier - 31300 TOULOUSE	BUR	5 866	5 866	1 760 *30 %*	07/2022	ALTEN : avenant de renouvellement 3/6/9 ans.
Maintien Extension Location	Front Office 12 à 16 rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	BUR	23 474	6 753	1 351 *20 %*	01/2022 01/2022 03/2022 05/2022 07/2023	138 m² POLTRONSOFA : bail 3/6/9 ans, 656 m² BCA EXPERTISE : nouveau bail commercial 9 ans, 138 m² SERENEST ENTREPRISE : extension au titre d'un nouveau bail 3/6/9 ans, 94 m² IMOPTEL : bail commercial 3/6/9 ans, 325 m² TELEPERFORMANCE : maintien partiel, bail commercial 4/9 ans.
Location	3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	BUR	900	414	414 *100 %*	04/2022 05/2022	283 m² M2DG : bail commercial 9/12 ans, 131 m² LE BONHOMME DE BOIS DISTRIBUTION : bail commercial 6/10 ans.
Location	Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	BUR	2 951	657	329 *50 %*	12/2022	Sortie ASSOCIATION UDA, entrée MADEMOISELLE SCARLETT : bail commercial 4/9 ans.
Location	Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	666	666 *100 %*	07/2022	SOCIÉTÉ ÉCO MIXTE PLAINE COM : bail commercial (agile)[2].
Location	1-11 allée des Palombes 77185 LOGNES	COM	14 161	1 531	1 025 *67 %*	01/2022	STAR FOOD : bail commercial 6/12 ans.
Dont actifs détenus au travers de SCI							
Renégociation Renouvellement	Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	BUR	11 433	11 360	2 840 *25 %*	06/2022 10/2022	491 m² SECAFI : nouveau bail 3/6/9 ans, 2 349 m² ÉTABLISSEMENT DE L'ARS : nouveau bail civil 9 ans.
Location Maintien partiel Location	Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet 75012 PARIS	BUR	20 590	4 105	1 108 *27 %*	08/2022 09/2022 09/2022	83 m² 7 SENSING SOFTWARE : bail commercial 3/6/9 ans, 896 m² COFRAC : nouveau bail réduit de 110 m², 129 m² CAP INGELEC : bail commercial 6/9 ans.
Renouvellement Location	Equinox 129 rue Félix Faure - 69003 LYON	BUR	10 207	2 664	666 *25 %*	04/2022 08/2022 12/2022	124 m² BOUYGUES : renouvellement 3/6/9 ans, 126 m² KAIZEN SOLUTIONS : bail commercial 3/6/9 ans, 270 m² AXERIA IARD : bail commercial 6/9 ans, 146 m² TENNAXIA : bail commercial 6/9 ans.
Maintien en place	Ampère E+ 34-40 rue Henri Reignault 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	4 498	270 *6 %*	12/2022	SOGEPROM : renonce à son congé et se maintient en place.

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Découvrez l'offre Wellcome By La Française et le bail agile : https://wellcome.la-francaise.com/

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2022

Les plus significatives sont indiquées ci-après :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface libérée de l'immeuble (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) (%)	Date d'effet	Commentaires
Dont actifs en direct						
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin - 92000 NANTERRE	BUR	26 819	20 977	6 293 *30 %*	12/2021	VINCI RUEIL GESTION (2 baux) - Restructuration.
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	BUR	2 622	2 622	2 622 *100 %*	12/2022	APEX.
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	7 140	2 570 *36 %*	12/2021	REED MIDEM : 2 132 m² MEOTEC : 438 m² (1er étage).
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 217	5 961	1 788 *30 %*	12/2021	PIERRE FABRE avant restructuration.
21 rue des Bretons 3210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 747	1 747	1 747 *100 %*	04/2022	GROUPE RANDSTAD FRANCE.
Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	3 069	3 069 *100 %*	07/2022	OFFICE DEPOT FRANCE.
Star Park B 17 rue Marius Terce - 31300 TOULOUSE	BUR	2 671	2 671	2 671 *100 %*	11/2022	AIRBUS OPÉRATIONS.
Plaine Espace 17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	922	922 *100 %*	07/2022	LA FONCIÈRE INNOVATION repris par ECO MIXTE PLAINE COM.
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire - 75017 PARIS	BUR	2 951	657	329 *50 %*	10/2022	UDA repris par MADEMOISELLE SCARLETT.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	3 008	602 *20 %*	11/2022	THALES.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Le Prisme 146 à 152 route de la Reine 92100 BOULOGNE -BILLANCOURT	BUR	10 359	4 467	670 *15 %*	09/2022	IDEX.
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	2 119 *6,99 %*	11/2022	Départ de PORSCHE au 30/11/2022 Flux sécurisé jusque fin 2024.
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 509	331 *6 %*	12/2022	GENEGIS I (Groupe Société Générale).

[1] Quote-part de la SCPI.



VACANTS

Au 31 décembre 2022, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 61 229 m² (43 929 m² fin 2021) et se répartissent comme suit :

Paris	3 439 m²	6 %
Île-de-France	48 816 m²	80 %
Régions	5 599 m²	9 %
Europe	3 375 m²	6 %

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2022 un loyer potentiel de 11,8 millions d'euros par an (hors restructurations).

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2022 concernent les locaux sis à :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble vacante (m²)	Surface vacante QP[1] (m²) *(%)*	Commentaires
Dont actifs en direct					
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	10 990	10 990	3 847 *35 %*	Contacts en cours avec plusieurs sociétés - Stratégie multilocataire.
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	BUR	2 622	2 622	2 622 *100 %*	Immeuble indépendant vacant depuis 12/2022 - Travaux de rénovation prévus avant relocation.
Iléo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	17 669	6 751	2 430 *36 %*	Outils de communication déployés y compris une marketing suite. Offre Wellcome by La Française[2].
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	BUR	19 331	9 009	4 775 *53 %*	Projet de restructuration validé. Livraison prévue en 2024 pour la partie vacante et le reste en site occupé pour 2026.
Parc des Fontaines - Bât. C 163-169 avenue G. Clémenceau 92000 NANTERRE	BUR	4 085	4 085	4 085 *100 %*	Vendu le 17 janvier 2023.
Le Prisme 1 rue Georges Braque - 78280 GUYANCOURT	BUR	4 632	4 632	4 632 *100 %*	Arbitrage prévu en 2023. Un intérêt potentiel à l'acquisition.
Le Tropical 18 place des Nymphéas - 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	3 622	3 622 *100 %*	Locaux en cours de commercialisation.
21 rue des Bretons 3210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	1 747	1 747	1 747 *100 %*	Immeuble à la location. Un mandat est en cours. Pas de contact à ce jour.
Star Park B 17 rue marius Terce - 31000 TOULOUSE	BUR	2 671	2 671	2 671 *100 %*	Immeuble vacant à la suite du congé d'AIRBUS. À l'arbitrage.
Le Thalès 141-145 rue Michel Carré - 95100 ARGENTEUIL	BUR	3 316	3 316	3 316 *100 %*	Arbitrage décalé en 2023. Sujet de pollution des sols. L'arbitrage reste l'objectif mais sans mener les travaux de dépollution. Cibles restreintes à l'acquisition dans ce contexte.
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad - 94110 ARCUEIL	BUR	5 154	1 617	1 617 *100 %*	Commercialisation en cours. Peu de contacts sur ce périmètre géographique. Arbitrage envisagé en 2023.
Vélizy Valley - Bât. Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	BUR	7 103	7 103	1 421 *20 %*	Marché locatif atone sur Vélizy. Arbitrage prévu en 2023.
Dont actifs détenus au travers de SCI					
Le Prisme - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	10 358	5 105	766 *15 %*	Libération IDEX mi septembre 2022. Travaux de rénovation lancés avant relocation.
Lumicon Mittlerer Pfad 13-15 - DE 70469 STUTTGART	BUR	30 270	30 270	2 119 *6,99 %*	Actif en cours de repositionnement en vue d'une relocation multilocataire.
Equinox 129 avenue Felix Faure - 69000 LYON	BUR	10 207	3 258	815 *25 %*	Des visites et des contacts en cours. Stratégie de relocation à la division. Offre Wellcome by La Française[2].
Ampère E+ 34-40 rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE	BUR	14 219	5 872	352 *6 %*	Contact en cours pour 657 m² en bail agile[2]. Extension en cours sur 237 m² avec le locataire ECOSYSTEM.
Dont actifs en restructuration					
We (ex Vectorial) 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	BUR	26 819	26 819	8 046 *30 %*	Libération Vinci Construction le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 7/05/2021. Démolition achevée. Travaux neufs en cours pour une livraison prévue au 1er trimestre 2025.
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	6 267	5 950	1 488 *25 %*	Libération Pierre Fabre le 31/12/2021. Contrat de promotion immobilière signé le 14/12/2021. Restructuration lourde en cours pour une livraison prévue au 2e trimestre 2024.

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Découvrez l'offre Wellcome By La Française et le bail agile : https://wellcome.la-francaise.com/

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 31/12/2022 au 29/06/2023) portent sur 7 657 m², soit 2,54 % de la surface en exploitation (301 088 m²).

Les plus significatifs concernent :

Adresse	Type	Surface de l'immeuble (m²)	Surface de l'immeuble résiliée (m²)	Surface libérée QP[1] (m²) *(%)*	Date d'effet	Locataires
Dont actifs en direct						
17-19 avenue de la Métallurgie 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	6 464	1 580	1 580 *100 %*	12/2022	SCT : nouveau bail agile[2] signé sur 912 m² - effet 01/2023.
Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	BUR	6 408	1 519	1 519 *100 %*	03/2023	787 m² CALDIC SPECIALITES, 732 m² LYRECO.
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	BUR	5 413	1 895	616 *32,5 %*	12/2022 01/2023	249 m² FUGRO, 367 m² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE. Travaux de remise en état locatif à lancer.
Dont actifs détenus au travers de SCI						
Axialys 1 et 2 276/275 avenue du Président Wilson 3200 LA PLAINE SAINT-DENIS	BUR	24 324	13 507	2 026 *15 %*	04/2023	DGI : maintien en place signé aux mêmes conditions 3/6/9 ans.
Le Jazz 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	BUR	7 529	7 318	1 098 *15 %*	02/2023	MANUFACTURE MICHELIN : travaux de remise en état locatif à lancer.
Laimer Atrium 314 Landberger Straße DE 80687 MÜNICH	BUR	14 250	1 795	125 *7 %*	12/2022	Départ de SALT SOLUTION sur 1 795 m² (100 %). Bail signé avec SLEEVES UP pour 03/2023 sur 782 m² (100 %).

[1] Quote-part de la SCPI.
[2] Découvrez l'offre Wellcome By La Française et le bail agile : https://wellcome.la-francaise.com/

CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice, une reprise de la provision a été réalisée pour 741 482,31 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 508 359,75 euros. Ainsi, la reprise nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 233 122,56 euros.

Au 31 décembre 2022, la provision pour créances douteuses s'établit à 2 354 251,51 euros.

Parmi les procédures judiciaires ayant fait l'objet d'une provision pour risque significative, il convient d'évoquer le litige en fixation judiciaire de loyer avec le locataire Castorama (rue des Arpents, ZAC des Brateaux à Villabe 91100) qui a fait l'objet en 2022 d'un ajustement de la provision, correspondant au différentiel depuis le 22 décembre 2020, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, actualisée en décembre 2022, soit la somme de 997 848 euros, intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères depuis 2017.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-contre reprennent :

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

2022	En euros
Travaux réalisés	13 997 624,56
Provisions pour travaux au 31 décembre	2 266 301,07

CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
3 rue Chauveau Lagarde	PARIS	Travaux de climatisation de bureaux comprenant le chauffage	257 375,00
5 avenue de Verdun	IVRY-SUR-SEINE	Installation de climatiseurs monoblocs	202 601,75
Boulevard Louis Pradel	JONAGE	Extension du supermarché	94 658,96
5-6 esplanade Charles de Gaulle	NANTERRE	Missions de contrôle technique	36 012,24
102 rue de Paris	MASSY	Aménagement salle commune	28 875,22

TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
46 rue de l'Échiquier	PARIS	Travaux de sécurisation	2 151 717,26
45 rue Abel Gance	BOULOGNE-BILLANCOURT	Restructuration de l'immeuble via un contrat de promotion immobilière	1 807 089,75
1 rue George Stephenson	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	Aménagement et remise en état de la terrasse	794 199,17
16-40 rue Henri Régnault	COURBEVOIE	Modification espace conciergerie	761 345,76
5-9 rue Feydeau	PARIS	Restructuration	743 097,77

TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5 avenue de Verdun	IVRY-SUR-SEINE	Rénovation des parties communes	1 159 771,83
21-37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Travaux d'aménagement	699 576,20
3 rue Chauveau Lagarde	PARIS	Travaux de remise en état du plateau de bureaux	249 756,44
84 avenue du Général Leclerc	BOULOGNE-BILLANCOURT	Travaux de rénovation	84 077,19
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Mission d'assistance à la maitrise d'ouvrage	36 152,46

TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
5-9 rue Feydeau	PARIS	Ravalement de façade	116 455,61
21-37 rue de Stalingrad	ARCUEIL	Réaménagement complet du patio	90 377,29
141-145 rue Michel Carré	ARGENTEUIL	Traitement de la pollution du sol	71 620,00
129 rue Servient	LYON	Travaux amiante et sécurité divers	38 845,97
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Marquage parking et étude technique en vue de réaménager l'espace de restauration	25 396,05

TRAVAUX COUVERTS PAR LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature des travaux	Coût HT (euros)
27-33 quai Alphonse Le Gallo	BOULOGNE-BILLANCOURT	Désembousage/Rincage partiel des plafonds et proposition d'étude et d'analyse technique pour effectuer des travaux pour le sous-sol	91 380,53
3 rue Chauveau Lagarde	PARIS	Rénovation hall, escalier et paliers d'étages	65 620,00
36 boulevard André Netwiller	TOULOUSE	Aménagement décoration du hall et des paliers d'étages	51 253,94
17 rue Marius Terce	TOULOUSE	Audit environnemental	24 116,00
4 allée du Château Blanc	WASQUEHAL	Travaux de rénovation de la cage d'escalier et hall d'entrée	21 500,00

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 2022 à 1 293 993 971 euros dont 986 771 749 euros d'actifs détenus en direct et 307 222 222 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en hausse de 2,23 % par rapport à l'exercice précédent.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 303 302 m².

Répartition par nature de locaux

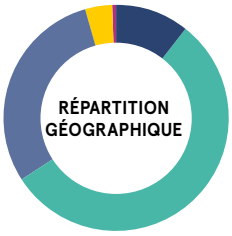


Bureaux
75,54 %

Commerces
22,82 %

Hôtels, tourisme et loisirs
1,64 %

Répartition géographique



Paris
10,61 %

Île-de-France
55,24 %

Régions
29,71 %

Allemagne
4,03 %

Espagne
0,41 %

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2022[1]

	Bureaux	Commerces	Hôtels,tourisme et loisirs	Logistique et locaux d'activités	Total en €	Total en %
Paris	339 016 270,11	29 192 420,82			368 208 690,93	28,46 %
Île-de-France	555 692 865,11	68 622 690,23			624 315 555,35	48,24 %
Régions	191 630 447,68	56 974 995,55			248 605 443,23	19,21 %
Allemagne	33 699 281,32		18 190 000,00		51 889 281,32	4,01 %
Espagne	975 000,00				975 000,00	0,08 %
Total €	**1 121 013 864,23**	**154 790 106,60**	**18 190 000,00**		**1 293 993 970,83**	
Total 2021	*1 101 186 920,91*	*149 016 797,27*	*18 139 000,00*	*4 587 116,73*	*1 272 929 834,90*	
Total %	**86,63 %**	**11,96 %**	**1,41 %**			**100,00 %**

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

PATRIMOINE DETENU AU TRAVERS DE TITRES ET PARTS DE SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION)

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Hôtels, tourisme et loisirs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	35 021,84	4 851,19	4 961,40	44 834,43
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	235 849 709,15	27 911 537,33	15 980 000,00	279 741 246,49
Valeurs estimées du patrimoine	262 767 218,38	26 265 003,29	18 190 000,00	307 222 221,67

RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

DETTES ET ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Le tableau ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 conformément aux statuts de la SCPI. Ce dernier est limité à 30,00 % de la valeur d'acquisition des actifs.

	%	M€
Autorisation statutaire (en % de la valeur d'acquisition des actifs)	30,00 %	348,90
Dettes et engagements	26,00 %	302,35
- dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 5,3 ans)	14,73 %	171,33
- dont emprunts court terme	10,32 %	120,00
- dont opérations immobilières en VEFA	0,95 %	11,01

GARANTIES

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

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

LEVIER AIFM

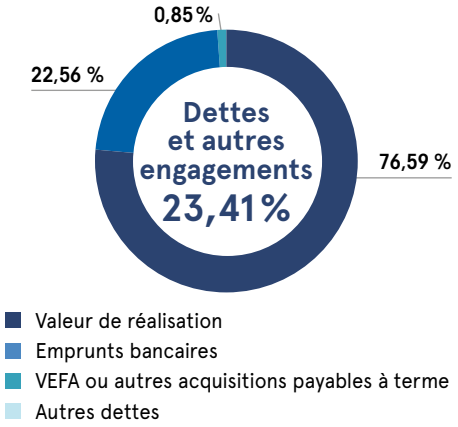
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 128 % de la valeur des actifs.

[1] 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.

RATIO ASPIM D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2022

DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2022 par rapport à la valeur de réalisation de la SCPI.



FINANCEMENTS MIS EN PLACE HORS VEFA EN EUROS (MÉTHODE ASPIM)

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	(184 967 000,00)	(106 334 801,26)	(291 301 801,26)

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est précisé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons que la SCPI étant classée article 9 du Règlement SFDR, il a été inséré dans la note d'information, au 1er janvier 2023, une annexe RTS.

Par ailleurs, le document d'informations clés de la SCPI a été mis à jour au 1er janvier 2023 conformément au Règlement Délégué (UE) 2017/653 de la Commission du 8 mars 2017.

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

EXPIRATION DES MANDATS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats de l'ensemble des membres du conseil de surveillance expirent à l'issue de la présente assemblée. Il est rappelé, à cet égard, qu'un appel à candidatures a été lancé par le biais du bulletin d'information daté du 31 janvier 2023.

Il appartiendra donc à l'assemblée générale de procéder au renouvellement du conseil de surveillance, lequel sera composé de sept candidats au moins et de quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix. Leurs mandats expireront à l'issue de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

Nous vous vous prions de bien vouloir trouver ci-après, conformément à l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, les informations relatives aux associés ayant fait acte de candidature, la liste exhaustive de leurs mandats étant publiée sur le site internet de la société de gestion en suivant le lien qui vous a été communiqué dans la convocation à l'assemblée générale.

PERSONNES PHYSIQUES

Gérard BAUDIFFIER – 65 ans
Détenant : 420 parts
Demeurant à : Châtellerault (86)
Profession/activité : ancien cadre dans l'industrie aéronautique
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant

Jean-Baptiste BILLY – 43 ans
Détenant : 712 parts
Demeurant à : Villennes-sur-Seine (78)
Profession/activité : directeur de projets en transformations organisationnelles chez Capgemini
Nombre de mandat CS SCPI : 1
Membre sortant

Olivier BLICQ – 65 ans
Détenant : 100 parts
Demeurant à : Lille (59)
Profession/activité : investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 17
Membre sortant

Bertrand de GELOES – 75 ans
Détenant : 220 parts
Demeurant à : Vannes (56)
Profession/activité : ancien chef d'entreprise dans le transport
Nombre de mandats CS SCPI : 12
Membre sortant

Antoine de MIRIBEL – 42 ans
Détenant : 500 parts
Demeurant à : Ajaccio (20)
Profession/activité : officier de gendarmerie
Nombre de mandat CS SCPI : 1
Membre sortant

Philippe Georges DESCHAMPS – 62 ans
Détenant : 243 parts
Demeurant à : Puy-Sanières (05)
Profession/activité : conseiller en épargne, prévoyance et gestion de patrimoine
Nombre de mandats CS SCPI : 7
Président sortant

Bernard DESTOMBES – 73 ans
Détenant : 866 parts
Demeurant à : Marcq-en-Barœul (59)
Profession/activité : ancien commissaire aux comptes
Nombre de mandats CS SCPI : 2
Membre sortant

Ronan LAUDEN – 62 ans
Détenant : 103 parts
Demeurant à : L'Huisserie (53)
Profession/activité : retraité, consultant en microfinance internationale
Nombre de mandat CS SCPI : 1

Jacques MORILLON – 58 ans
Détenant : 183 parts
Demeurant à : Massy (91)
Profession/activité : ingénieur, investisseur privé
Nombre de mandats CS SCPI : 11
Membre sortant

François RINCHEVAL – 57 ans
Détenant : 180 parts
Demeurant à : Chartres (28)
Profession/activité : dirigeant d'un cabinet de gestion de patrimoine, investisseur et bailleur immobilier privé
Nombre de mandats CS SCPI : 11
Secrétaire sortant

Franco TELLARINI – 73 ans
Détenant : 500 parts
Demeurant à : Grimaud (83)
Profession/activité : ancien chef d'entreprise
Nombre de mandats CS SCPI : 5
Membre sortant

PERSONNES MORALES

ACM VIE SA
Détenant : 789 948 parts
Siège social : Strasbourg (67)
RCS : Strasbourg 332 377 597
Activité : compagnie d'assurances
Nombre de mandats CS SCPI : 4
Membre sortant

SCI ANTHIRE
Détenant : 188 parts
Siège social : Paris 15e (75)
RCS : Paris 799 436 449
Activité : SCI familiale
Nombre de mandat CS SCPI : 1
Membre sortant

SCI LAURENT
Détenant : 307 parts
Siège social : Havrincourt (62)
RCS : Arras 529 024 200
Activité : SCI familiale
Nombre de mandat CS SCPI : 1
Membre sortant



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.

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

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

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

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

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

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

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

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

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

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française 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 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 ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 232 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 12 876 895,35 euros (dont 10 731 218,60 euros de part fixe et 2 145 676,75 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La politique de rémunération a été revue en 2022 et le seuil au-delà duquel 50 % de la rémunération variable doit être étalée sur 3 ans pour le personnel identifié est passé de 200 à 100 000 euros.

La Politique 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.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

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[1].

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 ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien http://lfgrou.pe/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

[1] https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI

LA FRANÇAISE, INVESTISSEUR RESPONSABLE

En tant que gestionnaire d'actifs engagé et responsable, le développement durable est au cœur de notre vision.

Nous bâtissons notre stratégie sur une approche durable de l'investissement et de la gestion favorisant la résilience de nos actifs immobiliers et protégeant ainsi la valeur pour tous sur le long terme.

Notre démarche se fonde sur le respect des Accords de Paris pour limiter le réchauffement climatique et viser la neutralité carbone en France à l'horizon 2050 en lien avec la Stratégie Nationale Bas Carbone. Nous mettons en œuvre une méthodologie exigeante d'alignement des émissions de CO_2 avec des trajectoires de décarbonation 1,5°C. Et nous agissons en faveur du climat au cours de toutes nos phases d'intervention selon une approche hiérarchisée : ÉVITER, RÉDUIRE et COMPENSER les émissions de CO_2.

Nous veillons, par ailleurs, à réduire les pressions et impacts sur la biodiversité en protégeant les espaces naturels, par une politique de gestion des espaces verts « zéro phyto » et par une restauration de la biodiversité.

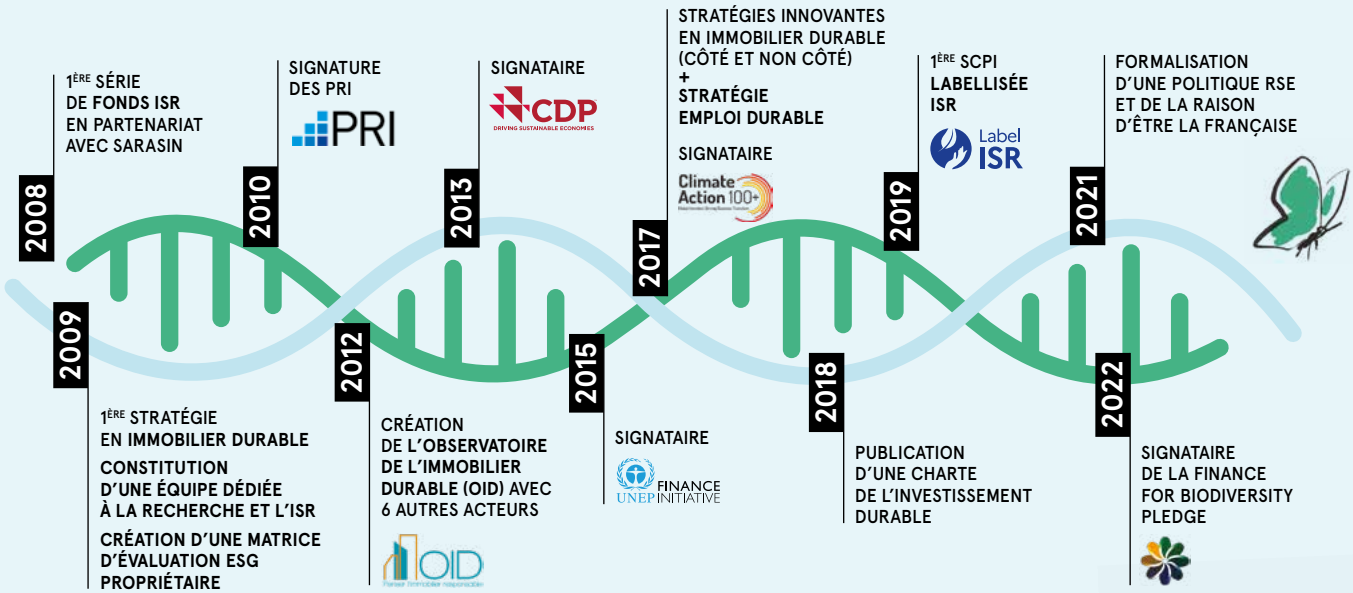
Résolument engagée, La Française Real Estate Managers a pour ambition d'atteindre 3 ODD (objectifs de développement durable) en participant à :

- **L'atténuation du changement climatique ;**
- **L'adaptation au changement climatique ;**
- **La lutte pour préserver la biodiversité.**



UN ADN EXTRA-FINANCIER DE PRÈS DE 15 ANS

Depuis 15 ans La Française Real Estate Managers est un véritable laboratoire d'expérimentation pour le monde de demain.







Exemples d'investissement ne constituant pas un engagement quant aux futures acquisitions. Photos non contractuelles.

UNE MÉTHODOLOGIE PORTÉE PAR DES INITIATIVES CONCRÈTES

L'horizon temporel se resserre. Les impacts du changement climatique s'accélèrent. Alors que ces enjeux pouvaient apparaître de long terme pour beaucoup d'acteurs il y a encore quelques années, ils s'inscrivent désormais dans un horizon compatible avec l'horizon de détention des actifs immobiliers. La résilience des actifs immobiliers doit s'anticiper. La philosophie d'investissement de La Française est d'accompagner la transition de ses actifs sous gestion dans le sens d'une amélioration continue de leur positionnement responsable. Cette politique a certes un coût, mais si les actions sont réalisées progressivement aux moments opportuns pour chacun des actifs, ce coût reste marginal comparé à la perte de valorisation et de liquidité qu'encourent ceux gérés sans prendre en compte les critères ESG.

Plutôt que d'exclure les actifs les plus compromis sur le plan ESG, La Française accompagne la transition de ses investissements dans le sens d'une amélioration de leur positionnement responsable. Le choix est celui de l'engagement sur la base du jugement de leur capacité d'adaptation et d'innovation.

Virginie Wallut, *Directeur de la Recherche et de l'ISR Immobilier, La Française REM*

INTÉGRATION DES DONNÉES ESG

Les données ESG sont intégrées dans les processus d'investissement de manière aussi systématique et rigoureuse que les données financières. L'intégration des critères ESG et Climat en immobilier se décline selon quatre axes :

Environnemental

Réduire les impacts négatifs de nos actifs immobiliers et conserver la biodiversité

Sobriété énergétique
Réduction des émissions de CO_2

Social

Proposer des actifs immobiliers utiles et centrés autour des besoins des utilisateurs

Nouveaux usages
Flexibilité
Accessibilité
Convertibilité

Gouvernance

Sensibiliser et fédérer autour de notre démarche ESG

Property managers
Collaborateurs
Fournisseurs
Locataires

Climatique

Accroître la résilience de nos actifs en analysant leur vulnérabilité face aux risques climatiques physiques et en déterminant des actions de réduction

Résilience
Actions

UNE SÉLECTION RIGOUREUSE ET UNE GESTION DURABLE DU PATRIMOINE

PHASE ACQUISITION

- Réalisation d'un audit ESG ;
- Analyse de conformité à la charte de construction neuve qui vise la préservation des ressources et l'intégration du bâtiment dans son territoire ;
- Définition des objectifs de réduction basée sur les consommations réelles (conformément au décret tertiaire et alignés à l'accord de Paris).

PHASE GESTION

- Mise en place et suivi des plans d'amélioration des immeubles (gestion optimisée de la consommation d'eau et d'énergie, utilisation d'énergie renouvelable, contrôle qualité de l'eau et de l'air, tri et traitement des déchets, aménagements pour favoriser les mobilités douces, sensibilisation et formation...) ;
- Suivi des trajectoires de décarbonation ;
- Suivi des risques de durabilité : calcul de l'impact financier ;
- Conservation, protection et restauration de la biodiversité.

CAMPUS CYBER – LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)
Immeuble aligné avec la taxonomie verte européenne



Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel qui répond aux exigences règlementaires européennes en terme de transparence sur les actions menées par votre fonds.

Cette annexe est également disponible à la rubrique produit du site La Française :

https://www.la-francaise.com/fr-fr/nos-solutions-pour-vous/nos-produits/

Onglet document.

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]
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
2021	596 339 991,00	(16 765 980,00)	3 897 647	19 895	2 117 755,20	285,00
2022	590 394 870,00	(11 074 245,00)	3 858 790	19 530	167 967,60	285,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription au 1er janvier (euros)	285,00	285,00	285,00	285,00	285,00
Dividende versé au titre de l'année (euros)[1]	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
dont distribution de report à nouveau (en %)	*12,89 %*		*4,56 %*		
dont distribution de réserves de plus-values (en %)		*37,63 %*		*28,42 %*	*47,37 %*
Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2]	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros)				1,40	0,58
Taux de distribution (méthode ASPIM) (en %)[3]				4,49 %	4,20 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)[4]	1,93	4,86	4,43	5,85	8,36

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] 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-values) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N.
[3] Nouvelle réglementation ASPIM : le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

MARCHÉ DES PARTS EN 2022 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier
Parts nouvelles	-	-
Parts retirées avec contrepartie	7 367	0,19 %
Parts cédées de gré à gré	131	Non significatif
Parts transférées par succession et/ou donation	16 719	0,43 %
Parts annulées ou remboursées	38 857	1,00 %
Parts en attente de retrait au 31/12	115 754	3,00 %

Au cours de l'année 2022, les souscriptions enregistrées totalisent 2,1 millions d'euros qui ont été affectés en totalité à la contrepartie du retrait de 7 367 parts. Par ailleurs, les dotations au fonds de remboursement auront permis d'assurer le remboursement de 38 857 parts au nouveau prix de 233 euros en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier.

Il est rappelé que ces dotations proviennent de disponibilités issues d'opérations d'arbitrage économiquement justifiées et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Crédit Mutuel Pierre 1.

La société de gestion a doté le fonds de remboursement à hauteur de 7 millions d'euros en 2022. Le prix de sortie a été actualisé en mars à 233 euros par part, en raison de la progression de 0,49 % de la valeur de réalisation 2021 de la SCPI.

Au 31 décembre 2022, le nombre de parts en attente de retrait représente 3,0 % du total des parts Crédit Mutuel Pierre 1.

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 (HT)
2018	2 724	0,07 %	24 mois[1]	143 773	35 532,39
2019	11 638	0,29 %	24 mois[1]	139 400	35 139,08
2020	725	0,02 %	24 mois[1]	156 754	26 185,80
2021	92 884	2,35 %	24 mois[1]	64 073	29 401,06
2022	7 367	0,19 %	24 mois[1]	115 754	27 742,16

[1] 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)

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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	14,38	98,97	14,59	97,73	14,33	97,00	14,16	97,88	13,42	97,66
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,01	0,04	0,12	0,81	0,17	1,18	0,20	1,38	0,08	0,61
Produits divers	0,14	0,99	0,22	1,46	0,27	1,82	0,11	0,75	0,24	1,74
Total des revenus	**14,53**	**100,00**	**14,93**	**100,00**	**14,77**	**100,00**	**14,47**	**100,00**	**13,74**	**100,00**
Charges										
Commission de gestion	1,35	9,31	1,33	8,90	1,29	8,71	1,24	8,60	1,14	8,32
Autres frais de gestion[1]	0,55	3,77	0,73	4,88	0,59	4,02	0,76	5,23	1,01	7,32
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,29	1,99	0,28	1,89	0,15	1,00	0,17	1,19	0,15	1,10
Charges immobilières non récupérées	1,86	12,83	1,81	12,11	1,38	9,34	1,89	13,06	2,41	17,52
Sous total - charges externes	**4,05**	**27,90**	**4,15**	**27,79**	**3,41**	**23,06**	**4,06**	**28,08**	**4,71**	**34,25**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)	0,66	4,55	0,65	4,37	0,51	3,44	0,47	3,26	0,43	3,13
Provisions										
- dotation provision pour gros entretiens	(0,06)	(0,39)	0,11	0,76	(0,03)	(0,23)	0,39	2,67	(0,03)	(0,23)
- dotation nette aux autres provisions[2]	(0,06)	(0,41)	0,01	0,06	0,01	0,09	0,03	0,24	0,20	1,48
Sous total - charges internes	**0,54**	**3,75**	**0,77**	**5,19**	**0,49**	**3,30**	**0,89**	**6,17**	**0,60**	**4,37**
Total des charges	**4,60**	**31,65**	**4,92**	**32,97**	**3,89**	**26,36**	**4,96**	**34,25**	**5,31**	**38,63**
Résultat	**9,93**	**68,35**	**10,00**	**67,03**	**10,88**	**73,64**	**9,51**	**65,75**	**8,43**	**61,37**
Variation du report à nouveau	(1,47)	(10,12)	2,87	19,22	(0,52)	(3,52)	1,34	9,25	2,44	17,77
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19	11,40	78,78	11,40[3]	82,96
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	11,40	78,48	11,40	76,38	11,40	77,19	11,40	78,78	11,37	82,74

[1] 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.
[2] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
[3] Dont 5,40 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2021[1]	Durant l'année 2022	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	919 300 965,20	(11 074 245,00)	908 226 720,20
Écart sur remboursement de parts	11 143 730,55	1 136 321,60	12 280 052,15
Cessions d'immeubles	490 978 277,02	72 318 018,53	563 296 295,55
Plus et moins-values sur cessions	8 648 453,22	(8 595 809,03)	52 644,19
Réévaluations	6 782 763,29	(968 241,66)	5 814 521,63
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(81 661 167,73)	(1 447 808,97)	(83 108 976,70)
Achats d'immeubles	(1 360 903 556,32)	(76 008 950,30)	(1 436 912 506,62)
Achats de parts de sociétés immobilières	(167 753 881,42)	(20 987 923,83)	(188 741 805,25)
Sommes restant à investir	**(173 464 416,19)**	**(45 628 638,66)**	**(219 093 054,85)**

[1] 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 soient déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils soient imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

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

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

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

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

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2022 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

PERSONNES PHYSIQUES

Revenu foncier	En euros
Revenu brut	61 763 356
Autres charges déductibles	16 650 521
Intérêts d'emprunts	3 882 409
Revenu net	41 230 425
Soit par part en pleine jouissance	10,62
Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global	1 619 039
Soit par part en pleine jouissance	0,42

Revenu financier	En euros
Revenu	348 805
Soit par part en pleine jouissance	0,09
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,06

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	51 456 625
Réintégration	9 614 936
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	(29 140 934)
Résultat fiscal	31 930 627

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	51 456 625
Réintégration	9 614 936
Déduction	(9 614 936)
Résultat fiscal	51 456 625

(1) 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 2023 (euros)	
Pour les résidents français	Pour les non-résidents français (ou assimilés)
225,58	219,09

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2023.

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 de soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		752 466,87						752 466,87[1]
Fournisseurs d'immobilisations							1 372 896,84	1 372 896,84[2]
Total à payer		**752 466,87**					**1 372 896,84**	**2 125 363,71**
Échéances au 31/12/2021								
Fournisseurs		1 569 882,03						1 569 882,03
Fournisseurs d'immobilisations							(725 730,17)	(725 730,17)
Total à payer		**1 569 882,03**					**(725 730,17)**	**844 151,86**

[1] Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
[2] 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.

RÉSULTATS DES SCI ET AUTRES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (EN % DE DÉTENTION ET EN EUROS)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
Composants du résultat immobilier			
Loyers	43 373 156,80	11 546 105,67	54 919 262,47
Charges non récupérables	(7 255 247,26)	(428 460,66)	(7 683 707,92)
Travaux non récupérables et gros entretien	(407 922,83)	(577 256,97)	(985 179,80)
Impact des douteux	212 139,25	(29 740,24)	182 399,01
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de gestion de la SGP	(4 438 353,84)	(1 043 985,85)	(5 482 339,69)
Autres charges d'exploitation	(427 673,72)	(209 479,28)	(637 153,00)
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	(2 741 839,61)	(1 263 951,27)	(4 005 790,88)
Autres charges financières		(132 180,78)	(132 180,78)
Produits financiers	323 095,73	859 470,44	1 182 566,17
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	(284 532,36)	(636 905,90)	(921 438,26)

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 des modifications des statuts de votre SCPI.

Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCÉDURE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES ET DE NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Il vous est proposé de simplifier les modalités de transmission des informations devant être fournies par le cessionnaire désirant céder tout ou partie de ses parts et d'ajouter que la demande de cession peut être effectuée par courriel.

Par ailleurs, suite à l'allègement des règles relatives au nantissement des parts sociales, il vous est proposé de supprimer la référence à l'obligation de notifier un projet de nantissement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et d'insérer la possibilité de notifier le nantissement par lettre ou par courriel.

Ainsi, les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts seraient rédigés comme suit :

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

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

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

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

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

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

(...) »

PRÉCISION RELATIVE AUX MODALITÉS DE PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

S'agissant de la prime d'émission, il est rappelé que l'article XXVII des statuts relatif à la répartition des résultats prévoit qu'un montant permettant de maintenir le report à nouveau existant pourra être prélevé, par la société de gestion, sur la prime d'émission pour chaque nouvelle part souscrite.

Il est proposé d'indiquer que ce même montant pourra également permettre de maintenir le niveau de stock de plus ou moins-values existant.

L'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts serait donc rédigé comme suit :

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

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 2022, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

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

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'est élevée à 2 099 595,00 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 46 224 parts selon la répartition suivante :

- 7 367 parts retirées avec contrepartie ;
- 38 857 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 596 339 991,00 euros en début d'année, était ainsi ramené à 590 394 870,00 euros au 31 décembre 2022. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 099 755 150,00 euros et 115 754 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 5 millions d'euros fin mars 2022. Le prix de retrait sur le fonds de remboursement est passé de 232 à 233 euros par part en raison de la progression de 0,49 % de la valeur de réalisation 2021 de la SCPI ;
- de 2 millions d'euros fin décembre 2022. Le prix de retrait sur le fonds de remboursement est resté inchangé à 233 euros par part en 2022.

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 26 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer dans d'excellentes conditions de 36 227 m² de surface commerciale, dont 8,39 % d'actifs vacants, pour un montant global de 82 500 172,00 euros.

Nous avons pris connaissance des acquisitions signées en 2022, lesquelles représentent des investissements réalisés pour un montant total immobilier acte en main de 60 139 761,26 euros, dont 40 779 243,26 euros acte en main pour les acquisitions réalisées en direct et 19 360 518,00 euros acte en main pour une acquisition via une SCI, financée par une participation de votre SCPI à une augmentation de capital et la mise en place d'un emprunt par la SCI.

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

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique (selon la méthode de l'ASPIM) s'élèvent respectivement à 90,6 % et 81,8 % sur l'exercice 2022.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a régulièrement exposé le déroulé du plan d'action visant à intensifier les arbitrages sur les années 2021/2023 et 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. L'accélération de ce plan d'arbitrage a permis de céder plus d'actifs que prévu et de réaliser 50 M€ de plus-values pour 2022, soit 25 M€ de plus pour cette même année par rapport aux prévisions initiales. Le conseil de surveillance se réjouit du bon déroulement de ce plan d'action et suivra attentivement son évolution en 2023 qui permettra de maximiser le potentiel de distribution de ces plus-values par la SCPI et d'en réinvestir le produit dans des actifs immobiliers de dernière génération.

À ce titre, la collégialité de votre conseil de surveillance remercie très chaleureusement toutes les équipes de gestion engagées dans la plus parfaite réalisation de ce plan d'action générateur de plus-values supplémentaires au profit de votre SCPI.

VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur vénale du patrimoine résultant des expertises ressort, au 31 décembre 2022, à 1 189 691 788,46 euros, dont 986 771 749,16 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 202 920 039,30 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 1 170 699 232,84 euros contre 1 188 086 536,45 euros en 2021, soit ramenée par part, une diminution de -0,47 % à 303,39 euros contre 304,82 euros en 2021, 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.

COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 7 mars 2023, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2022. 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 2022 de 32 743 191,92 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 8,43 euros. Le dividende versé a été de 11,40 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 5,40 euros par part, soit un taux de distribution de 4,20 % (selon la nouvelle règlementation ASPIM), confortant ainsi le report à nouveau à 8,36 euros par part, représentant près de 9 mois de distribution.

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.

INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre d'une harmonisation des indemnisations annuelles des conseils de surveillance des SCPI du groupe La Française REM au titre des jetons de présence, la société de gestion vous propose d'augmenter le montant de l'enveloppe maximale d'indemnisation annuelle du conseil de surveillance d'un montant de 20 770 euros à 24 000 euros pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants. Nous vous invitons à approuver la résolution qui vous est présentée dans le rapport annuel.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Arrivant au terme de nos mandats, nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée au cours de ces années, ainsi que la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. La grande majorité des membres sollicitent le renouvellement de leur mandat afin de continuer à défendre vos intérêts et de maintenir avec la société de gestion le dialogue indispensable à des échanges critiques et constructifs. Au regard de leur engagement et de leur assiduité, nous vous remercions de bien vouloir leur renouveler votre confiance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance. Ces dernières portant essentiellement sur des modifications mineures, n'emportent pas de réel changement dans le fonctionnement de votre SCPI.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2023 et qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas de notre part d'observations particulières. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2022 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion ainsi que l'ensemble de ses collaborateurs et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance ou par vote électronique et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Philippe Georges DESCHAMPS, 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 2022 - 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 2022 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 590 394 870 euros et un bénéfice net de 32 743 191,92 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 32 743 191,92 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 22 795 947,07 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 55 539 138,99 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 23 262 645 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 32 276 493,99 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 875 541 455,46 euros, soit 226,90 euros par part,
- valeur de réalisation : 989 169 943,69 euros, soit 256,34 euros par part,
- valeur de reconstitution : 1 170 699 232,84 euros, soit 303,39 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 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport de la société de gestion, décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 18 891 994,68 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 mars 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

SEPTIÈME 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 2023.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à hauteur de 20 965 195,65 euros.

HUITIÈME 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 2023.

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 2022 à 957 310,00 euros, soit 0,51 euro par part au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

NEUVIÈME 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 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

Indemnisation du conseil de surveillance sur proposition de la société de gestion

L'assemblée générale fixe à vingt-quatre mille euros (24 000 €) le montant de l'enveloppe maximale de l'indemnisation annuelle du conseil de surveillance pour l'exercice en cours et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

ONZIÈME RÉSOLUTION

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

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

- Gérard BAUDIFFIER ;
- Jean-Baptiste BILLY ;
- Olivier BLICQ ;
- Maëlle BRIENS ;
- Philippe Georges DESCHAMPS ;
- Bernard DESTOMBES ;
- Bertrand de GELOES ;
- Antoine de MIRIBEL ;
- Jacques-Philippe MORILLON ;
- François RINCHEVAL ;
- Franco TELLARINI ;
- ACM VIE ;
- SCI ANTHIRE ;
- SCI LAURENT.

Nomme en qualité de nouveaux membres du conseil de surveillance, pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025 (Seront nommés les sept associés candidats au moins ou les quinze au plus ayant obtenu le plus grand nombre de voix) :

Candidats	Élu / Non élu	Nombre de voix
PERSONNES PHYSIQUES		
Gérard BAUDIFFIER		
Jean-Baptiste BILLY		
Olivier BLICQ		
Bertrand de GELOES		
Antoine de MIRIBEL		
Philippe Georges DESCHAMPS		
Bernard DESTOMBES		
Ronan LAUDEN		
Jacques MORILLON		
François RINCHEVAL		
Franco TELLARINI		
PERSONNES MORALES		
ACM VIE SA		
SCI ANTHIRE		
SCI LAURENT		

DOUZIÈME 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

Modification des paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts

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 les paragraphes 1.1 « Cession directe » et 3. « Nantissement » de l'article XIV « Transmission des parts – Nantissement – Absence d'enregistrement des parts dans un État des États-Unis d'Amérique » des statuts de la société de la façon suivante :

ANCIENNE RÉDACTION

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

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

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

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

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

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

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

(...) »

NOUVELLE RÉDACTION

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

(...)

1.1 Cession directe

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou par courriel, en indiquant les nom, prénom, adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

(...)

3. Nantissement

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

L'Associé qui désire nantir tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre ou courriel.

Dans les deux mois de la réception de cette information, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.

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

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

(...) »

Le reste de l'article reste inchangé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Précision des modalités de prélèvement sur la prime d'émission – Modification corrélative de l'article XXVII des statuts

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 préciser que la société de gestion pourra prélever sur la prime d'émission pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du stock de plus ou moins-values existant et de modifier corrélativement l'article XXVII « Répartition des résultats » des statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XXVII : Répartition des résultats

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

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. La société de gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux (en ce compris la commission de souscription), à la recherche et à l'acquisition des immeubles (tels que les droits d'enregistrement, la TVA non récupérable, les frais de notaire) pourront être amortis sur la prime d'émission, sur laquelle sera également prélevé, pour chaque part nouvelle souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant et/ou le niveau du stock de plus ou moins-values existant. »

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue 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 2022 (EUROS)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**889 587 796,05**	**986 771 749,16**	**882 951 053,99**	**983 708 634,90**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	869 213 684,10	977 716 976,12	834 091 721,68	943 202 716,78
Immobilisations en cours	20 374 111,95	9 054 773,04	48 859 332,31	40 505 918,12
Provisions liées aux placements immobiliers	**(3 372 149,82)**	**(1 105 848,75)**	**(3 229 606,82)**	**(167 494,00)**
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	(2 266 301,07)		(3 062 112,82)	
Provisions pour risques et charges	(1 105 848,75)	(1 105 848,75)	(167 494,00)	(167 494,00)
Titres financiers contrôlés	**188 741 805,25**	**202 920 039,30**	**167 753 881,42**	**183 800 905,53**
Immobilisations financières contrôlées	188 741 805,25	202 920 039,30	167 753 881,42	183 800 905,53
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (Placements immobiliers)	**1 074 957 451,48**	**1 188 585 939,71**	**1 047 475 328,59**	**1 167 342 046,43**
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	**466 513,54**	**466 513,54**	**460 251,27**	**460 251,27**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	466 513,54	466 513,54	460 251,27	460 251,27
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**24 605 178,00**	**24 605 178,00**	**22 336 520,46**	**22 336 520,46**
Locataires et comptes rattachés	6 233 434,53	6 233 434,53	6 556 404,39	6 556 404,39
Provisions pour dépréciation des créances	(2 354 251,51)	(2 354 251,51)	(2 587 374,07)	(2 587 374,07)
Autres créances	20 725 994,98	20 725 994,98	18 367 490,14	18 367 490,14
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**8 413 799,39**	**8 413 799,39**	**19 131 860,71**	**19 131 860,71**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	695 039,00	695 039,00	2 743 908,00	2 743 908,00
Autres disponibilités	7 718 760,39	7 718 760,39	16 387 952,71	16 387 952,71
Total III (Actifs d'exploitation)	**33 485 490,93**	**33 485 490,93**	**41 928 632,44**	**41 928 632,44**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(234 180 982,23)**	**(234 180 982,23)**	**(202 606 695,23)**	**(202 606 695,23)**
Dettes financières	(193 606 396,24)	(193 606 396,24)	(159 037 029,64)	(159 037 029,64)
Dettes d'exploitation	(10 281 547,82)	(10 281 547,82)	(10 955 049,87)	(10 955 049,87)
Dettes diverses	(30 293 038,17)	(30 293 038,17)	(32 614 615,72)	(32 614 615,72)
Total IV (Passifs d'exploitation)	**(234 180 982,23)**	**(234 180 982,23)**	**(202 606 695,23)**	**(202 606 695,23)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	610 904,85	610 904,85	227 590,83	227 590,83
Produits constatés d'avance	(13 915,03)	(13 915,03)	(14 165,03)	(14 165,03)
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	682 505,46	682 505,46		
Total V (Comptes de régularisation)	**1 279 495,28**	**1 279 495,28**	**213 425,80**	**213 425,80**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**875 541 455,46**		**887 010 691,60**	
Valeur estimée du patrimoine		**989 169 943,69**		**1 006 877 409,44**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation au 31/12/2022
Capital	**596 339 991,00**		**(5 945 121,00)**	**590 394 870,00**
Capital souscrit	596 339 991,00		(5 945 121,00)	590 394 870,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**252 443 537,02**		**(5 440 611,37)**	**247 002 925,65**
Prime d'émission	179 717 656,16		(5 129 124,00)	174 588 532,16
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(72 972 602,25)		(1 447 808,97)	(74 420 411,22)
Écarts sur remboursements de parts	11 143 730,55		1 136 321,60	12 280 052,15
Prime de fusion	143 243 318,04			143 243 318,04
Prélèvement sur prime de fusion	(8 688 565,48)			(8 688 565,48)
Écart de réévaluation	**6 782 763,29**		**(968 241,66)**	**5 814 521,63**
Écart de réévaluation	6 782 763,29		(968 241,66)	5 814 521,63
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**8 648 453,22**		**(8 595 809,03)**	**52 644,19**
Réserves				
Report à nouveau	**17 536 441,01**	**5 259 506,06**		**22 795 947,07**
Résultat de l'exercice	**5 259 506,06**	**(5 259 506,06)**	**9 480 546,92**	**9 480 546,92**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	37 368 672,71	(37 368 672,71)	32 743 191,92	32 743 191,92
Acomptes sur distribution	(32 076 922,23)	32 076 922,23	(23 185 921,59)	(23 185 921,59)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(32 244,42)	32 244,42	(76 723,41)	(76 723,41)
Total général	**887 010 691,60**		**(11 469 236,14)**	**875 541 455,46**

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

11/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022 (EUROS)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits immobiliers		
Loyers	42 785 643,10	47 765 426,95
Charges facturées	16 236 486,30	17 502 454,40
Produits des participations contrôlées	9 316 324,10	7 862 943,11
Produits annexes	587 513,70	309 460,34
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
Total I : Produits de l'activité immobilière	**68 925 967,20**	**73 440 284,80**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	16 236 486,30	17 502 454,40
Travaux de gros entretiens	383 006,31	107 763,51
Charges d'entretien du patrimoine locatif	778 047,40	768 956,85
Dotations aux provisions pour gros entretiens	655 503,27	2 199 222,12
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	13 046 766,31	11 277 780,05
Dépréciations des titres de participation contrôlées		
Total II : Charges immobilières	**31 099 809,59**	**31 856 176,93**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**37 826 157,61**	**41 584 107,87**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation	1 605 332,01	654 386,67
Reprises de provisions d'exploitation	837 028,56	680 864,59
Transfert de charges d'exploitation	5 177 893,91	6 676 649,81
Reprises de provisions pour créances douteuses	741 482,31	644 926,40
Reprises de provisions pour autres créances		
Total I : Produits d'exploitation	**8 361 736,79**	**8 656 827,47**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	4 438 353,84	4 888 909,37
Charges d'exploitation de la société	189 009,19	147 356,98
Diverses charges d'exploitation	1 251 709,85	2 999 601,45
Dotations aux amortissements d'exploitation	3 356 144,86	2 506 966,61
Dotations aux provisions d'exploitation	997 848,75	
Dépréciations des créances douteuses	508 359,75	781 634,05
Total II : Charges d'exploitation	**10 741 426,24**	**11 324 468,46**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(2 379 689,45)**	**(2 667 640,99)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		306 193,02
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	323 095,73	477 005,10
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**323 095,73**	**783 198,12**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	2 497 125,81	1 985 130,07
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	244 713,80	187 500,00
Dépréciations		
Total II : Charges financières	**2 741 839,61**	**2 172 630,07**
Résultat financier C = (I - II)	**(2 418 743,88)**	**(1 389 431,95)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	339 526,79	114 476,04
Reprises de provisions produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	**339 526,79**	**114 476,04**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	624 059,15	272 838,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**624 059,15**	**272 838,26**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**(284 532,36)**	**(158 362,22)**
Résultat net (A+B+C+D)	**32 743 191,92**	**37 368 672,71**



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.

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 2022 la valeur d'expertise des immeubles locatifs 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 2022 des immeubles locatifs : 1 293 993 970,83 euros.

IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2022, pour un montant total de 2 003 215,00 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 957 310,00 euros, correspondant au montant de l'impôt sur la plus-value acquitté pour leur compte et venant en compensation de leur dette à ce titre ;
- pour les associés non imposés à l'impôt sur le revenu, une somme de 1 045 905,00 euros, correspondant au versement en numéraire à effectuer en leur faveur.

TITRES ET PARTS DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES À D'AUTRES SOCIÉTÉS

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

- soit des titres et parts de sociétés de personnes pour lesquels la SCPI ne détient pas le contrôle définis à l'alinéa I de l'article R.214-156 du Code monétaire et financier ;
- soit des parts ou actions des SCPI ou OPCI définis au 3° du I de l'article 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.

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

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 2022, la provision pour gros entretien s'élève à 2 266 301,07 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.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	763 451 009,17	849 191 872,81	728 758 949,52	815 545 904,32
Commerces	105 762 674,93	128 525 103,31	100 531 456,75	123 069 695,73
Logistique et locaux d'activités			4 801 315,41	4 587 116,73
Total	**869 213 684,10**	**977 716 976,12**	**834 091 721,68**	**943 202 716,78**
Immobilisations en cours				
Bureaux	20 374 111,95	9 054 773,04	48 859 332,31	40 505 918,12
Total	**20 374 111,95**	**9 054 773,04**	**48 859 332,31**	**40 505 918,12**
Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière	**188 741 805,25**	**202 920 039,30**	**167 753 881,42**	**183 800 905,53**
Total général	**1 078 329 601,30**	**1 189 691 788,46**	**1 050 704 935,41**	**1 167 509 540,43**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2021		**882 951 053,99**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2021		**834 091 721,68**
Acquisitions		**86 603 096,38**
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	47 142 097,13	
MARCQ-EN-BAROEUIL – 299 rue du Général de Gaulle	16 980 000,00	
PARIS – 1 rue du 29 Juillet	4 460 000,00	
AIX-EN-PROVENCE – 390 rue Claude Nicolas Ledoux	8 279 000,00	
PORTET-SUR-GARONNE – Avenue des Palanques	2 014 276,50	
ROQUES-SUR-GARONNE – 3 allée Fraixinet	7 727 722,75	
Cessions		**(61 033 122,94)**
WASQUEHAL – 4 allée du Château Blanc	(12 079 115,36)	
GRENOBLE – 16 rue Henri Barbusse	(5 034 537,00)	
LE PECQ – 54 route de Sartrouville	(4 596 012,94)	
SAINT-OUEN – 48 rue Albert Dhalenne	(4 500 000,00)	
TOULOUSE – 17 rue Marius Terce	(4 391 116,81)	
NANTES – 12 avenue Carnot	(3 503 330,39)	
ÉLANCOURT – Rond point de l'Épine des Champs	(3 334 524,76)	
CLICHY – 3 impasse Dumur	(3 320 000,00)	
MONTPELLIER – 219 rue Le Titien	(3 287 285,56)	
ISBERGUES – Rue de l'Église de Berguette	(2 233 966,04)	
LILLE – 54-56-58 rue Nationale	(1 814 143,00)	
AIX-EN PROVENCE – 1 rue du Mahatma Gandhi	(1 765 309,76)	
SAINT-MANDÉ – 1 place du Général Leclerc	(1 431 567,61)	
MONTROUGE – 44 avenue de la République	(1 314 538,00)	
PARIS – 65 rue Chardon Lagache	(1 097 633,00)	
PESSAC – 25 avenue Léonard de Vinci	(1 082 388,00)	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	(1 051 411,57)	
MONTROUGE – 149 avenue de la République	(876 330,00)	
AUBIÈRE – 3 avenue du Roussillon	(807 980,00)	
BALMA – 2-4 rue de la Tuilerie	(726 487,38)	
TOULOUSE – 61 route de Bayonne	(686 020,00)	
SAINT-DENIS – 13-19 boulevard Marcel Sembat	(676 766,78)	
LE COUDRAY-MONTCEAUX – 4-6 place de la Mairie	(591 685,14)	
ARGENTEUIL – 141 rue Michel Carré	(453 604,76)	
BRUAY-LA-BUISSIÈRE – Rue Alfred Leroy	(304 898,00)	
NICE – 455 Promenade des Anglais	(72 471,08)	
Travaux de restructuration		**6 861 357,33**
PARIS – 46 rue de l'Échiquier	2 151 717,26	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 45 rue Abel Gance	1 807 089,75	
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue George Stephenson	794 199,17	
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	761 345,76	
PARIS – 5-9 rue Feydeau	743 097,77	
PARIS – 199 rue Championnet	413 572,94	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	178 544,99	
SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie	8 210,69	
FONTENAY-SOUS-BOIS – 10 avenue du Val de Fontenay	3 204,00	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	375,00	
Travaux de restructuration (Cession)		**(0,01)**
GENNEVILLIERS – 9 allée des Barbanniers	(0,01)	

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

Travaux immobilisés		**734 604,95**
PARIS – 3 rue Chauveau Lagarde	257 375,00	
IVRY-SUR-SEINE – 5 avenue de Verdun	202 601,75	
JONAGE – Boulevard Louis Pradel	94 658,96	
NANTERRE – 5-6 esplanade Charles de Gaulle	36 012,24	
MASSY – 102 rue de Paris	28 875,22	
VINCENNES – 10-12 cours Louis Lumière	28 482,00	
ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 à 16 rue Sarah Bernhardt	23 726,27	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse Le Gallo	16 296,77	
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	13 449,60	
PARIS – 18-20 rue Édouard Jacques	8 950,00	
BOULOGNE-BILLANCOURT – 84 avenue du Général Leclerc	7 717,57	
MONTROUGE – 21-23 rue de la Vanne	7 379,43	
LA PLAINE SAINT-DENIS – 17-19 avenue de la Métallurgie	3 702,59	
NOISY-LE-GRAND – 470 clos de la Courtine	3 450,05	
MASSY – 14-16 avenue Carnot	1 050,00	
LYON – 107-109 boulevard Vivier Merle	877,50	
Travaux immobilisés (Cession)		**(41,51)**
NICE – 455 Promenade des Anglais	(41,51)	
Renouvellements de climatisations existantes		**4 255 510,19**
Sorties de climatisations (renouvellements)		**(4 255 510,19)**
Autres variations montant		**(989 742,07)**
Agencements, aménagements, installations		**3 186 212,72**
Nouveaux agencements	2 380 053,47	
Agencements, Aménagements et Installations en cours	4 091 557,15	
Cessions d'agencements de l'exercice	(3 215 449,56)	
Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés	(69 948,34)	
Amortissements agencements, aménagements, installations		**240 402,43**
Dotations de l'exercice	(1 667 270,31)	
Reprises de l'exercice	1 426 867,88	
Solde terrains et constructions locative au 31/12/2022		**869 213 684,10**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2021		**48 859 332,31**
Acquisitions de VEFA		**11 016 502,20**
NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin	8 482 702,20	
MONTPELLIER – Place Pablo Picasso	2 533 800,00	
VEFA livrées au cours de l'exercice		**(39 501 722,56)**
COURBEVOIE – 16-40 rue Henri Régnault	(39 493 322,56)	
LEVALLOIS-PERRET – 20/22 rue Marius Aufan	(8 400,00)	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022		**20 374 111,95**
Immobilisations locatives au 31/12/2022		**889 587 796,05**

Titres financiers contrôlés au 31/12/2021		**167 753 881,42**
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2021		**167 753 881,42**
Acquisitions		**20 987 923,83**
LF GERMANY OFFICE 2	1 049,21	
LF MAILLOT 2000	341 197,50	
LF CAMPUS CYBER	15 296 502,00	
LF OFFENBACH	212 141,16	
LF PRISME	5 398 378,16	
LF SMART UP	252 655,80	
SCI ALLGÄU (réduction de capital)	(514 000,00)	
Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022		**188 741 805,25**
Titres financiers contrôlés au 31/12/2022		**188 741 805,25**

Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2021		**460 251,27**
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2021		**460 251,27**
Fonds de roulement versés aux syndics	23 531,91	
Fonds de roulement restitués par les syndics	(17 269,64)	
Solde immobilisations financières autres que les titres de particpations au 31/12/2022		**466 513,54**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022		**466 513,54**

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 CARRÉ DAUMESNIL	433 743	83 197 113,97	122 686 523,77	21 687 150,00	362 523,44	27,00 %	29 239 486,64
LF GERMANY OFFICE 2	252 482	217 605 751,46	247 670 236,73	50 496 400,00	1 647 218,39	0,00 %	2 625,78
LF SMART UP	260 234	53 494 518,21	83 649 945,41	26 023 400,00	(2 200 484,00)	5,00 %	4 386 878,67
LA FRANÇAISE CROSSROADS	72 202	75 211 363,51	77 577 640,28	72 379 546,92	3 950 887,68	9,00 %	6 537 143,00
LF AXIALYS	162 090	72 239 306,70	65 867 870,42	16 209 000,00	3 033 495,80	15,00 %	12 189 514,20
LF MAILLOT 2000	75 519	67 137 749,26	87 981 439,12	7 551 900,00	1 866 912,73	17,00 %	12 874 067,50
SCI ALLGÄU	68 300	59 340 699,00	76 876 197,04	6 830 000,00	2 719 141,00	17,00 %	11 611 000,00
LF ÉNERGIE +	1 016 655	93 279 625,95	147 410 181,41	10 166 550,00	883 322,30	6,00 %	9 751 586,00
LF GRAND LYON	303 368	146 771 087,98	158 697 070,68	30 336 800,00	2 520 829,46	25,00 %	38 363 559,59
LF JAZZ	162 930	27 559 043,66	41 862 128,32	8 146 500,00	1 202 240,56	15,00 %	5 966 963,98
LF MULTI BBQ	186 414	26 014 249,39	35 439 607,96	9 320 700,00	1 027 424,53	15,02 %	6 330 593,66
LF OFFENBACH	247 095	198 222 792,10	366 821 627,37	49 419 000,00	(1 012 792,92)	7,00 %	18 323 142,33
LF PANSIDE	176 439	30 240 615,09	60 558 333,74	8 821 950,00	1 753 404,76	15,00 %	6 814 494,58
LF PRISME	251 920	61 395 081,98	80 617 007,20	12 596 000,00	1 278 625,45	15,00 %	11 054 247,32
LF CAMPUS CYBER	253 998	249 134 170,80	229 084 154,49	50 799 600,00	(1 130 351,40)	6,00 %	15 296 502,00
Total							**188 741 805,25**

RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

	Durée des amortissements	Montant des amortissements au 31/12/2021 (euros)	Compte à compte 2022[1] (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros)
Agencements, aménagements installations	5 ans	17 003 520,70	(1 426 867,88)	1 667 270,31	17 243 923,13

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

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

RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net des charges à étaler au 31/12/2021 (euros)	Augmentation des charges à étaler 2022 (euros)	Compte à compte 2022 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros)
Frais d'acquisition des immobilisations		1 605 332,01		(1 605 332,01)	
Frais d'émission d'emprunt		766 048,00		(83 542,54)	682 505,46
Total		**2 371 380,01**		**(1 688 874,55)**	**682 505,46**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2021 (euros)	Dotation 2022 (euros)	Provision utilisées ou reprises (euros)	Reprises propriétés vendues	Montant des provisions au 31/12/2022 (euros)
Pour gros entretiens	3 062 112,82	655 503,27	(777 534,56)	673 780,46	2 266 301,07
Pour risques et charges	167 494,00	997 848,75	(59 494,00)		1 105 848,75
Pour créances douteuses	2 587 374,07	508 359,75	(741 482,31)		2 354 251,51
Total	**5 816 980,89**	**2 161 711,77**	**(1 578 510,87)**	**673 780,46**	**5 726 401,33**

ÉCART DE RÉÉVALUATION

Solde au 31/12/2021	**(6 782 763,29)**
Reprises de l'exercice	968 241,66
Total au 31/12/2022	**(5 814 521,63)**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2021	**37 368 672,71**
Report à nouveau 2021	17 536 441,01
Total distribuable	**54 905 113,72**
Distribution 2022	**32 109 166,65**
Reconstitution du report à nouveau[1]	
Report à nouveau après affectation du résultat	**22 795 947,07**

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

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	1 059 469,84
Locataires et comptes rattachés	173 847,06
Autres dettes d'exploitation	8 195 554,07
Intérêts courus à payer	332 836,88
Total	**9 761 707,85**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	768 036,63
Autres créances d'exploitation	6 515 846,37
Intérêts courus à recevoir	219 059,30
Total	**7 502 942,30**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	2 043 359,79
Locataires : factures à établir	768 036,63
Locataires : créances douteuses	3 422 038,11
Total	**6 233 434,53**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	20 770,00

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Franchise de loyer reversée à l'acquéreur concernant le locataire AXA FRANCE sur la propriété « Château Blanc », à Wasquehal	623 401,20
Divers produits exceptionnels	499,99
Rompus	157,96
Total	**624 059,15**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Rémunérations co gérants SCI	150 000,00
Indemnité de retard de livraison SAS SOGEPROM ENTREPRISES sur la propriété de Courbevoie	178 850,00
Divers produits exceptionnels	10 669,48
Rompus	7,31
Total	**339 526,79**

FONDS DE REMBOURSEMENT

Solde disponible au 01/01/2022	**2 743 908,00**
Variation au cours de l'exercice	(2 048 869,00)
Solde disponible au 31/12/2022	**695 039,00**

ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	
Cautions bancaires reçues des locataires	1 939 875,93
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	231 804,70
Nantissements de parts sociales	66 881 519,20
Hypothèques	192 066 559,17

Dettes promoteurs hors bilan	
Le VectoriaL – NANTERRE	36 500 385,66
Abel Gance – BOULOGNE-BILLANCOURT	4 887 744,00
Le Prism – MONTPELLIER	9 121 680,00

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
163-169 avenue Georges Clémenceau / 42-50 avenue des Champs Pierreux - 92000 NANTERRE	Bureaux	10/12/2021	5 322 207,00



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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux							
Le Décisium Bât A1 1 rue du Mahatma Gandhi 13100 AIX-EN-PROVENCE	01/01/2016	100,00 %					1 765 309,76
Canopée 390 rue Claude Nicolas Ledoux 13100 AIX-EN-PROVENCE	21/07/2022	100,00 %	2 439,06	8 279 000,00		8 279 000,00	
Skyline 1 - Borderouge 36 boulevard André Netwiller 31000 TOULOUSE	15/01/2020	100,00 %	2 164,10	8 580 000,00	404 001,50	8 984 001,50	8 973 543,35
25 avenue Gaspard Coriolis 31100 TOULOUSE	21/07/2008	100,00 %	6 643,71	13 000 000,00	375 346,66	13 375 346,66	13 474 406,07
Le Péri-Est 2-4 rue de La Tuilerie 31130 BALMA	14/11/2001	100,00 %					902 015,11
Star Park A 17 rue Marius Terce 31300 TOULOUSE	19/07/2005	100,00 %					4 524 589,08
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	5 993 700,00
Parc Activités Saint-Martin 9 rue Alain Fournier 31300 TOULOUSE	19/07/2012	30,00 %	1 759,92	5 698 241,10		5 698 241,10	5 698 241,10
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 Plaza 185, boulevard du Maréchal Leclerc 33000 BORDEAUX	01/07/2003	100,00 %	2 767,67	3 563 552,37	11 495,69	3 575 048,06	3 580 203,45
Haut Lévèque - Bât. 22 25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC	14/11/2001	100,00 %					1 086 376,21
Le Mondial 219 rue le Titien 34002 MONTPELLIER	26/05/2004	100,00 %			3 945,82	3 945,82	3 385 248,02
Le Telinvest 16 rue Henri Barbusse 38100 GRENOBLE	22/10/2007	100,00 %					5 034 537,00
Le Carnot 12 avenue Carnot 44000 NANTES	01/01/2016	100,00 %					3 594 545,51
Le National 54-56-58 rue Nationale 59000 LILLE	06/11/1997	100,00 %					1 814 142,98
Château Blanc - Bât. B et C 4 allée du Château Blanc 59290 WASQUEHAL	12/05/2004	100,00 %					12 287 139,43
Wood Park Parc d'affaires du Château rouge 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/01/2018	80,00 %	3 412,80	10 727 200,00	6 307,12	10 733 507,12	10 736 035,50
Business Office - Bât. A 299 rue du Général de Gaulle 59700 MARCQ-EN-BAROEUIL	29/03/2022	100,00 %	4 812,00	16 980 000,00		16 980 000,00	
6 rue de Copenhague 67300 SCHILTIGHEIM	17/12/2007	100,00 %	2 032,00	3 832 006,00	163 000,00	3 995 006,00	3 995 006,00

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Atrium Part Dieu 107-109 boulevard Vivier Merle 69003 LYON	13/11/2007	32,50 %	5 463,93	21 508 178,45	451 114,96	21 959 293,41	21 860 692,09
Tour Part Dieu 129 rue Servient 69003 LYON	30/06/2008	100,00 %	10 420,00	12 400 000,00	1 873 675,03	14 273 675,03	13 231 886,18
Carré Feydeau 5-9 rue Feydeau 75002 PARIS	30/09/2004	49,00 %	3 323,43	19 428 718,87	9 384 619,01	28 813 337,88	28 024 457,12
3 rue Chauveau Lagarde 75008 PARIS	30/03/1987	100,00 %	900,39	4 469 851,32	492 671,46	4 962 522,78	4 795 214,84
32 rue de Chabrol 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	2 622,44	7 896 759,75		7 896 759,75	7 896 759,75
45 rue de Paradis 75010 PARIS	30/09/2003	100,00 %	3 496,90	8 871 715,17	1 269 351,54	10 141 066,71	10 142 691,37
La Suite 46 rue de l'Échiquier 75010 PARIS	06/11/2017	100,00 %	2 442,53	10 587 458,81	11 839 771,69	22 427 230,50	20 275 513,24
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	02/01/1980	100,00 %	597,00	2 134 286,00	115 230,65	2 249 516,65	2 281 329,96
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
Héron Building - 6e étage 66 avenue du Maine 75014 PARIS	01/07/1999	100,00 %	559,94	2 058 062,00	119 952,43	2 178 014,43	2 212 201,12
18-20 rue Édouard Jacques 75014 PARIS	23/04/2003	100,00 %	782,36	2 626 456,40	141 217,52	2 767 673,92	2 758 723,92
65 rue Chardon Lagache 75016 PARIS	21/06/1979	100,00 %					1 104 199,35
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	4 170 945,69
La Condamine 73-75 rue la Condamine 75017 PARIS	01/01/2016	25,00 %	1 120,38	9 594 683,37	18 273,00	9 612 956,37	9 612 956,37
Maillot 2000 - 4/5/7e étages 251 boulevard Pereire 75017 PARIS	20/02/2008	50,00 %	1 475,50	10 233 500,00	66 616,64	10 300 116,64	10 246 943,85
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
199 rue Championnet 75018 PARIS	06/11/1997	33,00 %	1 239,61	1 641 003,41	1 968 950,90	3 609 954,31	3 196 381,37
114 avenue de Flandres 75019 PARIS	01/01/2016	100,00 %	1 730,95	6 706 285,58		6 706 285,58	6 706 285,58
Vélizy Valley - Bât. Avenir 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	06/11/1997	33,00 %	662,61	1 358 321,00	254 433,60	1 612 754,60	1 612 754,60
Vélizy Valley - Bât Ariane 18 rue Grange Dame Rose 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	03/10/2007	20,00 %	1 420,60	4 400 000,00	71 655,54	4 471 655,54	4 471 655,54
Le Stephenson 1 rue George Stephenson 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	06/11/1997	53,00 %	10 245,55	16 519 102,29	11 004 671,92	27 523 774,21	26 827 675,60
Le Toronto Parc Saint-Laurent 54 route de Sartrouville 78230 LE PECQ	01/01/2016	100,00 %					4 962 271,28
Le Prisme 1 rue Georges Braque 78280 GUYANCOURT	12/12/2002	100,00 %	4 631,50	9 057 778,01	1 542 404,31	10 600 182,32	10 570 089,09
Domaine de Pissaloup - Bât A Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	01/01/2016	100,00 %					1 853 209,35

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Carnot Plaza 14-16 avenue Carnot 91300 MASSY	29/02/2008	30,00 %	2 286,33	8 588 873,70	1 143 857,81	9 732 731,51	9 720 334,45
Le Campus zone nord 102 rue de Paris 91300 MASSY	16/05/2008	50,00 %	6 796,89	33 494 116,70	858 010,10	34 352 126,80	34 324 622,98
Parc des Fontaines - Bât. C 163-169 avenue Georges Clémenceau 92000 NANTERRE	02/06/2004	100,00 %	4 085,06	12 537 000,00	9 149,34	12 546 149,34	12 549 481,34
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %	8 045,70	25 754 105,66	790 593,91	26 544 699,57	26 352 704,98
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
Le Carillon 5-6 esplanade Charles de Gaulle 92000 NANTERRE	07/09/2007	32,50 %	5 864,59	40 372 556,97	1 462 506,03	41 835 063,00	42 133 032,37
Le Métropole 84 avenue du Général Leclerc 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	06/11/1997	85,00 %	1 260,77	4 705 341,95	245 729,65	4 951 071,60	4 797 627,39
Ileo - Horizon Seine 27-33 quai Alphonse Le Gallo 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	04/11/2003	36,00 %	6 360,73	30 092 254,43	14 991 622,78	45 083 877,21	43 859 765,15
Wanna 45 rue Abel Gance 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	24/10/2005	25,00 %	1 566,70	8 038 838,43	2 311 270,28	10 350 108,71	9 594 430,53
Akoya 1 48-50 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	23/09/2016	20,00 %	908,74	10 404 076,00	2 027,66	10 406 103,66	10 406 103,66
Ipso Facto 21-23 rue de la Vanne 92120 MONTROUGE	03/10/2014	34,00 %	4 843,64	25 926 642,20	892 463,96	26 819 106,16	26 923 452,98
Le Malesherbes 102-116 rue Victor Hugo 92300 LEVALLOIS-PERRET	15/09/2010	30,00 %	3 048,65	14 380 242,00	472 198,31	14 852 440,31	14 715 095,96
20/22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	60,00 %	1 869,37	23 051 400,00	899 071,34	23 950 471,34	23 051 400,00
Le Crisco 7 avenue de la Cristallerie 92310 SÈVRES	30/06/2003	25,00 %	4 268,83	16 102 436,89	9 524 218,11	25 626 655,00	25 649 945,77
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %	3 846,43	47 142 097,13	2 797 054,04	49 939 151,17	1 994 316,61
Front Office 12 à 16 Rue Sarah Bernhardt 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	06/07/2015	20,00 %	4 694,80	21 452 000,00	672 395,19	22 124 395,19	22 139 962,69
Le Central II 470 clos de la Courtine 93160 NOISY-LE-GRAND	06/11/1997	100,00 %	1 144,00	729 055,77	3 450,05	732 505,82	729 055,77
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
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	810 188,11	19 050 516,99	18 991 058,72
Le Kappa 48 rue Albert Dhalenne 93400 SAINT-OUEN	01/01/2016	5,00 %					4 513 685,58
Le Tropical 18 place des Nymphéas 93420 VILLEPINTE	02/06/2005	100,00 %	6 408,10	11 000 000,00	4 282 991,94	15 282 991,94	15 355 176,94
Le Baudran 21-37 rue de Stalingrad 94110 ARCUEIL	14/11/2001	100,00 %	5 154,00	7 828 891,64	3 443 892,11	11 272 783,75	10 591 588,88

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Péripole 2 - 5e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	702,92	853 714,00	324 876,05	1 178 590,05	1 185 693,93
Péripole 2 - 1er et 3e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	06/11/1997	100,00 %	1 903,26	2 210 511,00	827 949,19	3 038 460,19	3 066 363,42
Péripole 2 - 2e étage 10 avenue du Val de Fontenay 94120 FONTENAY-SOUS-BOIS	01/01/2016	100,00 %	1 493,18	3 715 728,90	76 470,29	3 792 199,19	3 814 090,69
Le Panoramique 5 avenue de Verdun 94200 IVRY-SUR-SEINE	22/05/1989	100,00 %	4 725,40	6 947 915,21	493 101,32	7 441 016,53	7 531 992,80
10-12 cours Louis Lumière 94300 VINCENNES	21/05/1992	50,00 %	1 742,25	5 242 400,00	140 423,02	5 382 823,02	5 333 342,69
Le Millenium 13 avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	14/11/2001	100,00 %	2 472,19	5 791 995,64	6 199,99	5 798 195,63	5 800 684,44
Les Algorithmes - Aristote 141 rue Michel Carre 95000 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %					495 619,02
Le Thalès 141-145 rue Michel Carre 95100 ARGENTEUIL	06/11/1997	100,00 %	3 315,50	4 725 919,00	565 568,01	5 291 487,01	5 291 487,01
Parc Technologique Barajas Calle San Severo 12 ES 28042 MADRID	06/11/1997	100,00 %	1 253,20	1 537 856,87		1 537 856,87	1 537 856,87
Parc de la Haute Borne - Bât 6 10 rue Héloise 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ	01/01/2016	100,00 %		9 407,75		9 407,75	9 459,75
Equinox 129 avenue Félix Faure 69003 LYON	19/04/2012	25,00 %		(8 192,97)		(8 192,97)	(1 063,93)
Total bureaux			**189 483,37**	**664 196 657,14**	**99 254 352,03**	**763 451 009,17**	**728 758 949,52**
Commerces							
Les Portes de l'Arenas 455 promenade des Anglais 06200 NICE	06/11/1997	100,00 %	278,00	161 848,96	120,29	161 969,25	234 657,71
61 route de Bayonne 31000 TOULOUSE	06/11/1997	100,00 %					755 020,00
Retail Park 3 allée Fraixinet 31120 ROQUES-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	3 119,23	7 727 722,75		7 727 722,75	
Retail Park avenue des Palanques 31120 PORTET-SUR-GARONNE	04/08/2022	25,00 %	898,18	2 014 276,50		2 014 276,50	
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
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
L'église de Berguette Isbergue Rue de l'église de Berguette 62330 ISBERGUES	27/12/2011	100,00 %					2 233 966,04
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 50 rue Georges Lamiot 62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS	01/01/2016	100,00 %	2 589,00	3 109 278,16		3 109 278,16	3 109 278,16
Rue Alfred Leroy 62700 BRUAY-LA-BUISSIÈRE	13/06/1979	100,00 %					304 898,00
3 avenue du Roussillon 63170 AUBIÈRE	06/11/1997	100,00 %					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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Carrefour Market Route du Stade 65400 ARGELÈS-GAZOST	27/12/2011	100,00 %	4 999,00	3 731 372,17		3 731 372,17	3 731 372,17
Carrefour Market Boulevard Louis Pradel 69330 JONAGE	27/12/2011	100,00 %	3 183,00	3 857 087,42	904 484,03	4 761 571,45	4 666 912,49
Grand Frais 130 rue de la Mandallaz 74330 ÉPAGNY	24/09/2015	100,00 %	1 964,14	2 879 954,00		2 879 954,00	2 879 954,00
9-11 bis rue des Halles 75001 PARIS	14/11/2001	100,00 %	796,00	1 508 902,80		1 508 902,80	1 508 902,80
1 rue du 29 juillet 75001 PARIS	17/05/2022	100,00 %	146,97	4 460 000,00		4 460 000,00	
16 rue Royale 75008 PARIS	01/01/2016	50,00 %	200,00	5 015 586,35		5 015 586,35	5 015 586,35
4 avenue de Friedland 75008 PARIS	14/11/2001	100,00 %	156,54	582 508,00		582 508,00	582 508,00
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 %	9 488,02	12 288 221,37		12 288 221,37	12 288 221,37
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
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	58,00 %	4 625,09	5 010 033,90		5 010 033,90	5 010 033,90
Rue des 44 Arpents 91100 VILLABÉ	02/03/2010	58,00 %	9 545,52	16 312 254,90		16 312 254,90	16 312 254,90
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
4-6 place de la Mairie 91830 LE COUDRAY-MONTCEAUX	01/01/2016	100,00 %					591 685,14
149 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %					876 330,00
44 avenue de la République 92120 MONTROUGE	26/07/2007	100,00 %					1 314 538,00
3 rue de la Station 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	01/01/2016	100,00 %	4 415,50	9 565 634,72		9 565 634,72	9 565 634,72
13-19 boulevard Marcel Sembat 93200 SAINT-DENIS	01/01/2016	100,00 %					676 766,78
1 place du Général Leclerc 94160 SAINT-MANDÉ	01/01/2016	100,00 %					1 431 567,61
Total commerces			**64 384,14**	**104 858 070,61**	**904 604,32**	**105 762 674,93**	**100 531 456,75**
Logistique et locaux d'activités							
Domaine de Pissaloup Bât B Rond point de l'Épine des Champs 78990 ÉLANCOURT	01/01/2016	100,00 %					1 481 315,41
3 impasse Dumur 92110 CLICHY	03/10/2007	100,00 %					3 320 000,00
Total logistique et locaux d'activités							**4 801 315,41**
Immobilisations en cours							
Le Vectorial 61 avenue Jules Quentin 92000 NANTERRE	27/02/2006	30,00 %		11 083 511,95		11 083 511,95	2 600 809,75
Le Prism Place Pablo Picasso 34000 MONTPELLIER	10/11/2021	100,00 %	4 600,00	9 290 600,00		9 290 600,00	6 756 800,00

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Immobilisations en cours (suite)							
Watt (ex City Défense) 16-40 rue Henri Régnault 92400 COURBEVOIE	21/02/2019	35,00 %					39 493 322,56
20/22 rue Marius Aufan 92300 LEVALLOIS-PERRET	20/12/2019	60,00 %					8 400,00
Total immobilisations en cours			**4 600,00**	**20 374 111,95**		**20 374 111,95**	**48 859 332,31**
Total général			**258 467,51**	**789 428 839,70**	**100 158 956,35**	**889 587 796,05**	**882 951 053,99**

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 :

Sociétés	Quote-part détenue
SCI ALLGÄU	17,00 %
LF CARRÉ DAUMESNIL	27,00 %
LF GERMANY OFFICE 2	0,00 %
LF SMART UP	5,00 %
LF AXIALYS	15,00 %
LF MAILLOT 2000	17,00 %
LF ÉNERGIE +	6,00 %
LF GRAND LYON	25,00 %

Sociétés	Quote-part détenue
LF JAZZ	15,00 %
LF OFFENBACH	7,00 %
LF PANSIDE	15,00 %
LF PRISME	15,00 %
LF CAMPUS CYBER	6,00 %
LA FRANÇAISE CROSSROADS	9,00 %
LF MULTI BBQ	15,02 %

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Hôtels, tourisme et loisirs							
Center Parcs Allgäu - Phase 2 D-88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGAU	26/10/2016	100,00 %	29 184,70	90 037 602,00		90 037 602,00	92 640 205,00
Total SCI ALLGÄU			**29 184,70**	**90 037 602,00**		**90 037 602,00**	**92 640 205,00**
Bureaux							
Carré Daumesnil 48 à 56 rue Jacques Hillairet - 75012 PARIS	29/04/2016	100,00 %	20 590,30	169 126 613,71		169 126 613,71	172 992 131,76
Total SCI LF CARRÉ DAUMESNIL			**20 590,30**	**169 126 613,71**		**169 126 613,71**	**172 992 131,76**
Victoria Office Heidenkampsweg 73-79 - D 20097 HAMBURG	01/12/2017	100,00 %	19 972,24	57 697 614,92		57 697 614,92	57 741 212,29
Rüttenscheider Straße 1-3 D 45128 ESSEN	13/06/2019	100,00 %	22 506,31	67 934 729,66		67 934 729,66	69 735 771,37
Gustav-Heinemann-Ring 109-115 D 81739 MUNICH	18/04/2019	100,00 %	13 763,00	60 516 178,69		60 516 178,69	61 328 093,52
Am Seestern 5 DE 40547 DÜSSELDORF	01/10/2019	100,00 %	10 980,73	44 338 418,15		44 338 418,15	41 943 009,64
Hansastraße 33 DE 90441 NÜREMBERG	20/07/2022	100,00 %	4 809,89	20 731 486,65		20 731 486,65	
Leinfelden-Echterdingen Ulmer Straße 2-6 - DE 70771 STUTTGART	31/12/2021	100,00 %	14 434,30	51 920 841,00		51 920 841,00	54 243 024,73
Total SCI LF GERMANY OFFICE 2			**86 466,47**	**303 139 269,07**		**303 139 269,07**	**284 991 111,55**

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Bureaux (suite)							
Le Smart'Up - 117-133 avenue de la République 92320 CHÂTILLON	18/04/2019	100,00 %	23 215,40	137 957 456,73		137 957 456,73	143 195 950,79
Total SCI LF SMART UP			**23 215,40**	**137 957 456,73**		**137 957 456,73**	**143 195 950,79**
Axialys 1 et 2 - 275-276 avenue du Pdt Wilson 93200 LA PLAINE SAINT-DENIS	28/06/2019	100,00 %	24 324,00	150 897 882,05		150 897 882,05	153 117 680,59
Total SCI LF AXIALYS			**24 324,00**	**150 897 882,05**		**150 897 882,05**	**153 117 680,59**
Le M - Maillot 2000 255 boulevard Pereire - 75017 PARIS	28/06/2019	100,00 %	7 572,56	135 680 815,33		135 680 815,33	136 653 291,64
Total SCI LF MAILLOT 2000			**7 572,56**	**135 680 815,33**		**135 680 815,33**	**136 653 291,64**
Ampère E+ - 34-40 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE	24/12/2019	100,00 %	14 219,40	91 909 505,53		91 909 505,53	95 281 423,48
Total SCI LF ÉNERGIE +			**14 219,40**	**91 909 505,53**		**91 909 505,53**	**95 281 423,48**
Le Green 241 rue Garibaldi - 69003 LYON	11/07/2019	100,00 %	11 433,12	49 627 546,83		49 627 546,83	50 265 653,69
Équinox 129 avenue Félix Faure - 69003 LYON	28/06/2019	100,00 %	10 207,40	52 615 669,88		52 615 669,88	52 031 233,20
Les Jardins du Lou 60 avenue Tony Garnier - 69007 LYON	23/12/2021	100,00 %	16 236,70	95 454 275,18		95 454 275,18	77 744 053,90
Total SCI LF GRAND LYON			**37 877,22**	**197 697 491,89**		**197 697 491,89**	**180 040 940,79**
Le Jazz - 27-31 cours de l'Île Seguin 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	30/12/2014	100,00 %	7 529,00	59 338 772,53		59 338 772,53	60 898 361,29
Total SCI LF JAZZ			**7 529,00**	**59 338 772,53**		**59 338 772,53**	**60 898 361,29**
Hafeninsel 9 DE 63067 OFFENBACH-AM-MAIN	18/02/2015	100,00 %	6 205,67	17 098 715,73		17 098 715,73	17 567 541,72
Laimer Atrium Landsberger Straße 314 - DE 80687 MUNCHEN	31/07/2015	100,00 %	14 250,33	37 440 480,02		37 440 480,02	37 311 956,09
Elisabethstraße 65 DE 40217 DÜSSELDORF	30/10/2015	100,00 %	8 695,41	33 113 143,14		33 113 143,14	32 865 595,95
AM Sandtorkai 68 DE 20457 HAMBURG	24/03/2016	100,00 %	3 806,60	19 214 427,56		19 214 427,56	19 440 853,78
72 West - Bockenheimer Landstraße 72 DE 60323 FRANKFURT-AM-MAIN	01/05/2016	100,00 %	2 838,36	15 667 863,60		15 667 863,60	15 850 373,55
2 Towers 51 Leipziger Straße 51 - DE 13187 BERLIN	12/05/2016	100,00 %	19 739,05	74 076 140,31		74 076 140,31	67 664 020,46
Porticon Presselstraße 17 - DE 70191 STUTTGART	03/12/2016	100,00 %	11 395,00	23 864 632,54		23 864 632,54	24 070 420,62
Ferdinand Happ Straße 53 DE 60323 FRANKFURT-AM-MAIN	16/08/2017	100,00 %	6 729,80	29 155 909,98		29 155 909,98	29 870 031,97
Mittlerer Pfad 13-15 DE 70469 STUTTGART	24/08/2017	100,00 %	30 270,00	66 506 160,74		66 506 160,74	64 327 960,93
Total SCI LF OFFENBACH			**103 851,12**	**316 137 473,62**		**316 137 473,62**	**308 968 755,07**
Panside (Panorama Seine & Dockside) 247 quai de la Bataille de Stalingrad 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	30/12/2014	100,00 %	10 021,00	73 124 384,08		73 124 384,08	74 788 582,70
Total SCI LF PANSIDE			**10 021,00**	**73 124 384,08**		**73 124 384,08**	**74 788 582,70**
Le Prisme - 148-152 route de la Reine 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	19/02/2015	100,00 %	10 358,00	61 898 175,95		61 898 175,95	62 522 213,58
Total SCI LF PRISME			**10 358,00**	**61 898 175,95**		**61 898 175,95**	**62 522 213,58**
Tour Eria 5-7, rue Bellini - 54-58, rue Arago - 92800 PUTEAUX	29/07/2022	100,00 %	26 446,70	320 926 745,81		320 926 745,81	
Total SCI LF CAMPUS CYBER			**26 446,70**	**320 926 745,81**		**320 926 745,81**	
Commerces							
Centre commercial Toison d'Or 21000 DIJON	29/05/2020	100,00 %	5 003,51	38 602 962,16		38 602 962,16	39 649 648,53
Centre Commercial Alma 35000 RENNES	29/05/2020	100,00 %	4 116,96	35 201 045,98		35 201 045,98	35 855 533,40
Centre commercial Confluence 69002 LYON	29/05/2020	100,00 %	5 338,01	33 109 744,18		33 109 744,18	34 521 045,52

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 2022 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2021 (euros)
Commerces (suite)							
Centre Commercial SO Ouest 92300 LEVALLOIS-PERRET	29/05/2020	100,00 %	5 100,18	22 985 039,71		22 985 039,71	23 661 961,87
Centre commercial Aéroville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	29/05/2020	100,00 %	8 412,19	21 547 741,22		21 547 741,22	22 863 661,50
Total OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS			**27 970,85**	**151 446 533,25**		**151 446 533,25**	**156 551 850,81**
Buffalo Grill Carrefour des 4 Pavillons - 33310 LORMONT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 692 968,09		1 692 968,09	1 771 772,77
Buffalo Grill 16 rue Jules Michelet - 57070 METZ	18/02/2015	100,00 %	470,70	1 452 463,43		1 452 463,43	1 526 849,40
Buffalo Grill 4 boulevard du Tilsit - 95290 L'ISLE-ADAM	18/02/2015	100,00 %	643,50	1 575 175,38		1 575 175,38	1 655 845,88
Buffalo Grill ZAC Maison Neuve - 91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 933 322,94		1 933 322,94	2 032 335,60
Buffalo Grill Avenue des Arches Fourchon - 13200 ARLES	18/02/2015	100,00 %	630,00	1 412 512,21		1 412 512,21	1 484 851,78
Buffalo Grill Chemin des Malettes - 01700 BEYNOST	18/02/2015	100,00 %	515,70	2 084 549,97		2 084 549,97	2 389 745,25
Buffalo Grill - Rue Alphonse Beau de Rochas 95240 CORMEILLES-EN-PARISIS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 508 824,64		1 508 824,64	1 586 097,07
Buffalo Grill Rue Chanzy - 59260 LEZENNES	18/02/2015	100,00 %	634,50	1 982 349,33		1 982 349,33	2 074 624,63
Buffalo Grill Rue de Kerelisa - 29600 ST-MARTIN-DES-CHAMPS	18/02/2015	100,00 %	574,20	1 540 930,11		1 540 930,11	1 619 846,87
Buffalo Grill Rue Adolphe Laberte - 51100 REIMS	18/02/2015	100,00 %	542,70	1 347 587,62		1 347 587,62	1 416 602,50
Buffalo Grill Parc d'activité des Marettes - 50470 LA GLACERIE	18/02/2015	100,00 %	705,00	1 488 135,63		1 488 135,63	1 564 348,44
Buffalo Grill - Au Bon Secours, RN 9 - Route d'Espagne - 66100 PERPIGNAN	18/02/2015	100,00 %	494,10	1 835 826,28		1 835 826,28	1 921 281,26
Buffalo Grill 180 route de la Vanne - 44700 ORVAULT	18/02/2015	100,00 %	483,30	1 486 708,81		1 486 708,81	1 562 848,53
Buffalo Grill 22 à 26 rue Gay Lussac - 60000 BEAUVAIS	30/05/2017	100,00 %	629,30	2 693 879,95		2 693 879,95	2 889 147,91
Buffalo Grill rue Pierre Proudhon - 33140 VILLENAVE-D'ORNON	30/05/2017	100,00 %	621,00	1 849 369,93		1 849 369,93	1 993 475,93
Buffalo Grill 43 rue de Keranfurust - 29000 BREST	30/05/2017	100,00 %	523,60	2 315 917,39		2 315 917,39	2 398 357,97
Buffalo Grill Rue de La Croix Neuve - 29900 CONCARNEAU	30/05/2017	100,00 %	509,90	1 012 256,75		1 012 256,75	1 062 642,59
Buffalo Grill 2 rue André Citroën - 94510 LA QUEUE-EN-BRIE	30/05/2017	100,00 %	514,90	1 721 463,58		1 721 463,58	1 785 169,41
Buffalo Grill - Zone Commerciale de la Lézarde 76290 MONTIVILLIERS	30/05/2017	100,00 %	542,20	2 358 622,40		2 358 622,40	2 457 886,61
Buffalo Grill 195 chemin des Petits Rougiers - 84130 LE PONTET	30/05/2017	100,00 %	538,50	1 798 399,35		1 798 399,35	1 890 790,92
Buffalo Grill Rue du 8 mai 1945 - 78711 MANTES-LA-VILLE	30/05/2017	100,00 %	622,50	2 826 904,37		2 826 904,37	2 943 782,73
Buffalo Grill - Avenue Victor Mellan 13170 LES-PENNES-MIRABEAU	30/05/2017	100,00 %	554,70	2 588 991,03		2 588 991,03	2 762 109,20
Buffalo Grill 40 avenue des Églantiers - 31120 ROQUES	30/05/2017	100,00 %	515,70	2 688 414,12		2 688 414,12	2 813 784,17
Buffalo Grill - Bas du Mont des Bruyères 59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/05/2017	100,00 %	360,40	1 341 617,24		1 341 617,24	1 409 465,55
Buffalo Grill 10 rue Alain Colas - 22000 SAINT-BRIEUC	30/05/2017	100,00 %	511,90	2 244 668,57		2 244 668,57	2 329 331,65
Buffalo Grill - 19-21 avenue de La Pointe Ringale 91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL	30/05/2017	100,00 %	606,20	1 675 959,61		1 675 959,61	1 741 581,87
Buffalo Grill Rue des Durots - 70000 PUSEY	30/05/2017	100,00 %	562,20	1 385 690,32		1 385 690,32	1 450 313,12
Buffalo Grill 2 allée du Plateau - 93250 VILLEMOMBLE	30/05/2017	100,00 %	533,90	1 999 500,16		1 999 500,16	2 249 085,51
Total SCI LF MULTI BBQ			**15 532,60**	**51 843 009,20**		**51 843 009,20**	**54 783 975,12**

14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense, le 17 mai 2023

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 2022

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Les montants facturés au titre de l'exercice 2022 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.	36 329,15
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.	63 690,81
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 euros HT par actif ; • pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ; • pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations.	17 033,04

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 2022 s'élève à 4 438 354 euros HT.

2) Commission de souscription

Elle correspond à un montant de 8 % HT du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription pour la recherche des capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements.

Elle s'élève à 167 968 euros HT au titre de l'exercice 2022.

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 2022 s'élève à 987 052 euros HT.

Le montant de la commission d'acquisition comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 731 745 euros HT.

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

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

Le montant de la commission comptabilisé au titre de l'exercice 2022 s'élève à 419 625 euros HT.

Paris La Défense, le 17 mai 2023

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

15/ ANNEXE RTS SFDR

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☒ **Oui**

☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 95,4%

- ☒ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☒ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : N/A

☐ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de N/A d'investissements durables

- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les objectifs de durabilité de ce produit financier sont atteints.

L'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à un ou plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies, tout en prenant en compte les principales incidences négatives relatives à l'exploitation d'actifs immobiliers, et pour lesquels la société de gestion s'est assurée que les Property Managers, qui gèrent les actifs immobiliers au quotidien, respectent des pratiques de bonne gouvernance.

Plus précisément, l'ensemble des actifs immobiliers du Fonds contribue significativement à l'ODD °13 « lutte contre les changements climatiques », en alignant les émissions de gaz à effet de serre de ses actifs avec des trajectoires de décarbonation compatible avec les objectifs internationaux de l'Accord de Paris.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

L'indicateur de durabilité pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable du Fonds est double :

- Comparaison des émissions de GES moyennes des actifs immobiliers du Fonds avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM en utilisant les trajectoires 1,5° pour un portefeuille comparable.

Pour l'exercice 2022 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 17,6kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CREEM établie à 21,0kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable. En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives. La performance environnementale du Fonds correspond à la moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre des actifs pondérée par leur surface.

Les données nécessaires au calcul des performances énergétique et environnementale des actifs du fonds peuvent être soit directement collectées, soit estimées à partir de données indirectes (cas des locataires n'ayant pas souhaité partager avec le propriétaire leurs données d'énergie et/ou des syndicats de copropriété ne remontant pas les données). Les incertitudes inhérentes au calcul de la performance environnementale résultent des différents niveaux de fiabilité des données.

	Couverture des consommations d'énergie	Niveau d'incertitude	Part des données de consommation d'énergie par niveau d'incertitude
Mesure directe (facture/compteur)	100% des partie communes 100% des parties privatives	0%	32,8%
Donnée recalculée (extrapolation)	100% des parties communes Minimum de 33% des parties privatives	30%	4,6%
Donnée approximative (DPE en cours de validité)	N.A.	50%	9,4%
Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark)	N.A.	80%	53,7%

- Définition de plans d'action afin d'aligner les émissions de GES de chaque actif avec les plafonds d'émissions du CRREM au plus tard en 2030

En 2022, des plans d'action ont été définis pour chaque actif afin d'aligner leurs émissions de gaz à effet de serre avec les plafonds du CRREM au plus tard en 2030. La société de gestion a fait appel à un bureau d'étude environnemental externe pour définir ces plans d'action.
En 2022, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Pour l'exercice 2021 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établissait à 16,4kgeqCO2/m²/an.
L'évolution de la performance environnementale du Fonds est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs, par nature plus énergivores tels que des centres commerciaux.

En 2022, le CRREM et le SBTi ont uni leurs forces pour définir de manière conjointe des trajectoires de décarbonisation 1,5° pour le secteur immobilier. Ce partenariat combine les travaux antérieurs des deux organisations et garantit une norme mondiale de référence pour la décarbonisation opérationnelle des bâtiments, offrant aux entreprises de ce secteur la clarté et la confiance nécessaires pour que leurs plans de décarbonisation soient alignés sur la science climatique.

En 2022, le Fonds a utilisé les nouvelles trajectoires du CREEM (v2. 02 1,5° CO2). Pour des informations plus précises sur le changement de méthode du CRREM, vous pouvez vous référer à la note du CRREM publiée en janvier 2023 "From global budgets to decarbonization pathways at property level" CRREM-downscaling-documentation-and-assessment-methodology_Update-V2_V1.0-11-01-23.pdf

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

Le Fonds s'assure que les investissements durables ne causent pas de préjudices importants à un objectif d'investissement durable :

- Sur le pilier environnemental, en prenant en compte les indicateurs liées au principales incidences négatives des actifs immobiliers tels que définis par l'annexe du règlement Disclosure
  Par ailleurs, le Fonds analyse la vulnérabilité des actifs immobiliers de son patrimoine aux risques climatiques physiques

- Sur le pilier social, en analysant les pratiques ESG de ses prestataires de premier rang au travers d'une Charte d'Achats Responsables finalisée au 1T 2023. Cette charte vise à renforcer la mobilisation des prestataires dans sa démarche de durabilité. En demandant à ses prestataires et fournisseurs d'y adhérer, la société de gestion s'assure de sélectionner des prestataires engagés et vise à prévenir les pratiques contraires à sa stratégie ISR en renforçant la vigilance de ses partenaires. Conformément à la politique RSE du groupe La Française, cette charte s'articule autour des trois piliers Environnement, Social et Gouvernance

Environnement	Social	Gouvernance
Emissions de gaz à effet de serre	Droits de l'homme	Lutte contre la corruption
Déchets	Non-discrimination	Formation des collaborateurs
Eau	Egalité professionnelle femmes-hommes	Intégration des enjeux ESG
Biodiversité	Impact social et ancrage territorial	Gestion de la chaîne d'approvisionnement
Economie circulaire	Mécénat	
Ecomobilité		

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Le Fonds estime que la gestion d'actifs immobiliers tertiaires peut avoir des impacts négatifs principalement sur :

- Les changements climatiques
- Les déchets

En phase d'acquisition, le Fonds prend en compte les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actifs immobiliers tertiaires sur les changements climatiques et les déchets en procédant à un audit ESG systématique en phase de Due diligence. En phase de gestion, le Fonds a adopté une politique durable propre à réduire ces incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE a l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :

L'ensemble des parties prenantes entrant dans la sélection et la gestion de l'investissement durable adopte un comportement responsable dans leurs activités conforme aux principes directeurs de l'OCDE. La société de gestion s'en assure conformément à ses procédures internes dans la sélection de ses prestataires, y compris lutte contre le blanchiment, lutte contre la corruption, lutte contre le travail illégal ou encadrement des conflits d'intérêt.
La société de gestion a par ailleurs publié une Charte des Achats Responsables s'articulant autour des 3 piliers Environnement, Social, Gouvernance, qui complète les critères de sélection des prestataires (droits de l'Homme, non-discrimination, égalité professionnelle).

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Le Fonds prend en considération les principales incidences négatives liées à l'exploitation d'actif immobiliers tertiaires en mesurant un certain nombre d'indicateurs afin de pouvoir mettre en place, si nécessaire, des actions pour les atténuer.

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers
En 2022, la part, pondérée en surface, des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles était pour l'exercice 2022 de 0%.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des actifs abritant des activités reposant sur l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme ceux dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C. Cet indicateur paraît peu pertinent dans la mesure où (i) la méthode de calcul du DPE est peu fiable ; (ii) il mesure les consommations d'énergie en énergie primaire alors même que cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées, (ii) il introduit des écarts significatifs entre les performances minimales à atteindre selon le pays où est localisé l'actif.
En 2022, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 90%[1], à comparer à celle qui peut être déduite de l'Observatoire DPE de l'ADEME[2] qui indique que 84% des actifs tertiaires ont une étiquette de DPE énergie inférieure ou égale à C, i.e. sont inefficaces sur le plan énergétique.

Intensité de consommation d'énergie
En 2022, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 417,7kWh$_{EP}$/m²/an. Cette même performance énergétique mesurée sur la même période en énergie finale s'établissait à 188,7kwh$_{EF}$/m²/an[3].
En 2022, la société de gestion a continué à collecter les données de consommations énergétiques auprès de ses locataires. Pour cela, elle a mobilisé ses Property Managers et tenu des réunions régulières avec le partenaire choisi pour la remontée de ces données. Par ailleurs, sur les immeubles les plus énergivores, elle a installé des solutions de suivi des consommations d'énergie et d'alerte en cas de dérives de celles-ci et de mise en place d'action d'optimisation de la régulation des installations techniques (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage).
Elle a initié un important travail de sensibilisation et de mobilisation de ses locataires autour des plans d'actions définis pour réduire les consommations d'énergie des actifs immobiliers en exploitation, notamment dans le cadre de son adhésion à la charte Ecowatt.
Enfin, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire elle a déclaré ses bâtiments et transmis les consommations d'énergie des années 2020, 2021 et l'année de référence sur ses lots et sur l'ensemble des lots gérés par les locataires qui l'ont autorisé à le faire.

Emissions de gaz à effet de serre
En 2022, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 17,6kg$_{eq}$CO2/m²/an.
Aux actions déployées pour faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique des actifs du Fonds s'ajoute un plan d'actions pour décarboner les sources d'énergie utilisées en phase d'exploitation des actifs immobiliers du Fonds. Ainsi, fin 2022, l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour le Fonds faisait l'objet d'un approvisionnement de source renouvelable. Par ailleurs, la société de gestion a sensibilisé ses locataires sur l'intérêt de recourir à des contrats d'électricité de source renouvelable : réduction significative des émissions de gaz à effet de serre pour un surcoût modeste.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets
En 2022, la part des actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets était de 0%.
Le Fonds vise à investir dans des actifs disposant de locaux permettant le tri et le traitement des déchets. A défaut, il met en place un contrat avec une entreprise spécialisée.

[1] Conformément aux annexes du règlement SFDR, la part des actifs inefficaces sur le plan énergétique est calculée sur le portefeuille immobilier du Fonds livré au 31/12/2022
[2] Résultat constaté dans l'outil statistique de l'Observatoire DPE le 31/03/2023 pour les bâtiments tertiaires en excluant les DPE vierges
[3] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : N/A0,5%), à un niveau inférieur de 10% à la moyenne

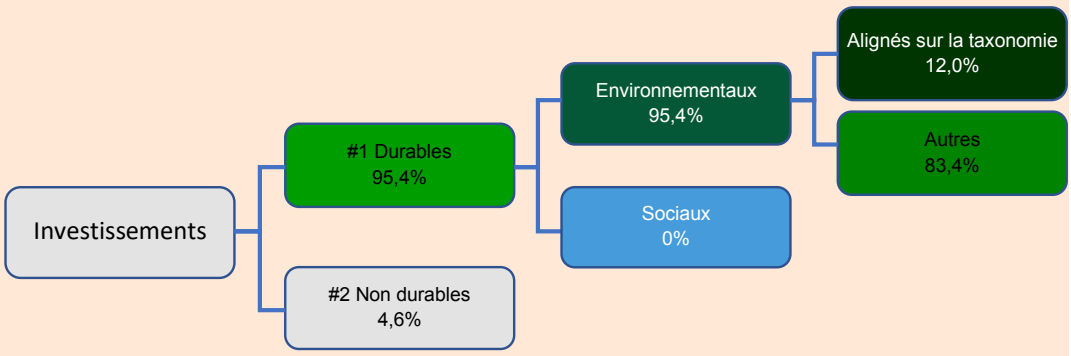
Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Carré Daumesnil (Paris)	Bureaux	4,3%	France
Carré Feydeau (Paris)	Bureaux	4,1%	France
Iléo (Boulogne)	Bureaux	4,0%	France
Le Vermont (Nanterre)	Bureaux	3,3%	France
La Suite (Paris)	Bureaux	3,1%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés au 31 décembre 2022, ce qui correspond à 95,4% de son actif brut.

L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Le secteur économique dans lequel les investissements ont été réalisés est l'immobilier tertiaire (bureaux, résidentiel géré, santé)

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits avant le 31/12/2020 doivent avoir un DPE A ou des consommations énergétiques incluses dans le top 15%, en se référant aux seuils publiés par l'OID ou par Deepki pour les typologies d'actifs/localisations non couvertes par l'OID. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine intégralement renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;

- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi, pour une transition vers une économie verte par exemple;

- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Pour être alignés sur Taxonomie, les actifs construits après le 31/12/2020 doivent afficher un calcul réglementaire de la consommation d'énergie primaire (CEP) équivalant ou inférieur à la CEP max de la NZEB en vigueur au moment de l'obtention du permis de construire. Par ailleurs, ces actifs ne doivent pas présentés de vulnérabilité forte à l'un des risques climatiques physiques analysés par la société de gestion via l'outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Par ailleurs, les actifs immobiliers tertiaires présentant des équipements d'une puissance de CVC supérieure à 290 kwh doivent être équipés d'un système de management de l'énergie. Les bâtiments de plus de 5 000 m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une ACV et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

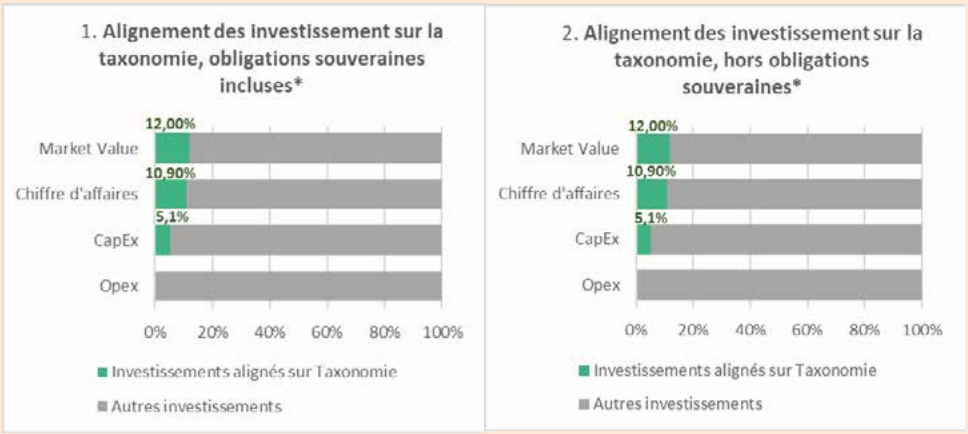
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE[4]?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaitre en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxonomie de l'UE. Etant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Le Fonds n'a pas réalisé d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes

Comment le pourcentage d'investissements alignes sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le Fonds n'a pas calculé l'alignement à taxonomie de ses actifs lors de la période de référence précédente.

[4] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche.
L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE est de 83,4%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds.
Les critères techniques retenus par taxonomie retiennent comme unité de mesure l'énergie primaire. Or, cette unité de mesure favorise les actifs ayant recours aux énergies carbonées.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le Fonds n'a pas pour stratégie d'investir dans des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Les investissements inclus dans la catégorie « autres » sont :

- des instruments financiers destinés à assurer la liquidité du Fonds. Ils n'offrent pas de garanties environnementales ou sociales minimales
- des actifs immobiliers acquis en VEFA, qui n'étaient pas livrés au 31/12/2022. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.
- des actifs immobiliers livrés en cours d'année pour lesquels le Fonds n'a pas de données d'exploitation suffisante. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysées en période de Due Diligence et présentent des standards miniums correspondant à ceux de la Charte de Construction Durable de La Française REM.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Conformément à sa politique ISR, le Fonds intègre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) aux processus d'investissement et de gestion des actifs immobiliers de manière aussi systématique et rigoureuse que les critères financiers.
L'intégration des critères ESG en phase d'acquisition se matérialise via un audit ESG confié à un bureau d'étude environnemental externe pour les actifs livrés, ou via une analyse de conformité à la charte de construction durable de La Francaise REM pour les projets de construction ou les opérations de restructuration. Cette charte définit des standards minimums environnementaux, sociaux et de gouvernance à respecter qui visent à s'assurer de la possibilité d'atteindre les objectifs environnementaux du Fonds. Elle s'articule autour des thématiques suivantes :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Préservation des ressources
- Confort et bien-être des utilisateurs
- Intégration territoriale

En 2022, le Fonds a procédé, en phase de Due Diligence, aux audits ESG des actifs immobiliers acquis sur l'exercice.

Par ailleurs pour juger de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable du Fonds en période d'exploitation, la société de gestion a sollicité ses locataires pour faire remonter leurs données de consommations d'énergie réelles. En cas de refus ou d'absence de réponse de leur part, la société de gestion a procédé à une estimation de ces consommations en utilisant les données fiabilisées de son parc immobilier ainsi que les données disponibles en open data.
L'objectif d'investissement durable du Fonds vise à aligner ses émissions de GES avec les plafonds d'émissions définis par le CRREM. Cela revient à mener une politique de réduction des émissions de GES de manière systématique sur l'ensemble des actifs du Fonds. La réduction des émissions de GES peut être atteint en prenant des mesures visant à réduire les consommations d'énergie de l'actif ainsi qu'en décarbonant les sources d'énergie.

Réduction des consommations d'énergie

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2022, le Fonds a fait appel à un bureau environnemental externe afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fonds a mobilisé ses Property Managers et ses locataires. Sur les actifs les plus énergivores, elle a déployé la solution IQSpot pour suivre de manière plus granulaire ces consommations afin d'identifier par usage les consommations d'énergie, et d'être alerté en cas de dérive. Ces actions permettent au Fonds de se conformer au dispositif éco-énergie tertiaire, qui vise une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030 ou l'atteinte de seuils définis par décret.
Dans le cadre de l'adhésion de la société de gestion à la Charte Ecowatt, le Fonds a sensibilisé ses Property Managers et ses locataires aux bonnes pratiques de gestion et de maintenance afin de faire progresser l'efficacité et la sobriété énergétique de ses actifs.

Décarbonation des sources d'énergie

En 2022, le Fonds bénéficie d'un approvisionnement en électricité de source renouvelable sur l'ensemble des surfaces dont il contrôle les contrats d'énergie.
Par ailleurs, le Fonds a analysé la possibilité d'implanter des solutions de production d'énergie renouvelable sur les actifs du Fonds, en étudiant notamment la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïque sur les parkings extérieurs d'une surface de plus de 1 500 m².

Quelles a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Le Fonds n'utilise pas d'indice de référence pour atteindre l'objectif d'investissement durable.



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 2023 - A70223 - Campus Cyber - La Défense - Puteaux (92) - Crédit photo : Vladimir Partalo - Architecte : Christian de Portzamparc