# RAPPORT ANNUEL 2023

## 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 17 juin 2024










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 dès à présent sur **https://scpi-ag.la-francaise.com/**


1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 8

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 10

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 22

5/ POLITIQUE ESG DE VOTRE SCPI 24

6/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 26

7/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 30

8/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 32

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 34

10/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 36

11/ COMPTES ANNUELS 42

12/ ANNEXE 45

13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 53

14/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 61

15/ ANNEXE RTS SFDR 65

# 1/ CONJONCTURE

## ÉCONOMIE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1 % au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9 % du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi, l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an. En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours des prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,50 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.



## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

### Un marché nettement en dessous de son potentiel

Le quatrième trimestre 2023 n'a pas inversé la tendance baissière observée depuis la fin de l'année 2022. L'année a été marquée par une série de remontée des taux directeurs de la BCE et par une forte volatilité de l'OAT française, qui ont poussé les investisseurs à adopter une position attentiste. Dans ce contexte, de nombreuses offres ont été retirées du marché, faute d'accord entre vendeurs et acheteurs. Sur l'ensemble de l'année, 16,7 milliards d'euros ont été investis dans l'Hexagone, soit une chute de 46 % sur un an.

Pénalisé par le resserrement des conditions de financement, le marché des grandes transactions a enregistré le recul le plus important, en raison du nombre restreint de ventes de grands portefeuilles et du coup d'arrêt observé dans certains pôles tertiaires majeurs, comme La Défense. Enfin, la chute des grandes transactions s'explique aussi par la baisse des valeurs métriques, qui pèse mécaniquement sur les volumes investis.

Les investisseurs étrangers, qui représentent traditionnellement entre un tiers et 45 % des sommes engagées sur le marché français, ont vu leur part diminuer à 27 %, en 2023. Ils ont néanmoins été à l'origine des deux plus grandes transactions de 2023 et se sont distingués, en fin d'année, par l'acquisition de grands portefeuilles logistiques.

En termes de typologie d'actifs, les investisseurs restent toujours sélectifs en ce qui concerne le bureau qui représente toutefois 39 % des volumes investis en 2023 en France. Les régions montrent plus de résistance que l'Île-de-France affichant une baisse de 52 % par rapport à la moyenne décennale quand la baisse en Île-de-France atteint 72 %.

Le commerce, qui a bénéficié de plusieurs très grandes transactions, affiche un recul des volumes investis nettement moins prononcé que les autres secteurs. Il représente 18 % des volumes investis en 2023. Par ailleurs, l'année écoulée a été un cru exceptionnel pour les ventes utilisateurs, illustrant l'importance de la pierre dans les stratégies patrimoniales et commerciales de grands groupes internationaux. En additionnant ces opérations aux volumes d'investissement classiques, ce sont plus de 5 milliards d'euros qui ont été investis en commerce, en France en 2023, ce qui correspond à la moyenne décennale.

Après un début d'année marquée par des corrections de valeur rapides, la logistique a montré des signes de redémarrage du marché au quatrième trimestre, avec des volumes d'investissement qui ont quasiment doublé d'un trimestre sur l'autre. Au total, en 2023, 2,7 milliards d'euros ont été investis en logistique et sur les locaux d'activité. La baisse est moins marquée pour les locaux d'activités (-39 %) que pour les entrepôts logistiques (-63 %), pénalisés par le recul des investissements étrangers et l'effondrement du nombre de cessions de grands portefeuilles. L'objectif de zéro artificialisation nette des sols, qui impose des contraintes aux nouveaux développements, peut également avoir restreint le nombre de projets neufs proposé à la vente.

La tendance à la diversification des stratégies d'investissement s'est confirmée en 2023. Les investisseurs explorent une gamme plus étendue de possibilités et réduisent progressivement leur exposition à certaines classes d'actifs traditionnelles. Certains de ces actifs de diversification ont même affiché des volumes d'investissement en hausse ou quasiment stables d'une année sur l'autre (coliving, hôtellerie, enseignement, etc.).

Dans le sillage des taux financiers, les taux de rendement immobiliers n'ont cessé de progresser en 2023 pour atteindre pour les bureaux prime 4,10 % ; 4,25 % pour les pieds d'immeubles prime et 4,75 % pour les actifs de logistique. Les taux de rendement des actifs et/ou localisations secondaires ont connu des décompressions plus significatives encore avec un taux de rendement à La Défense de 6,25 % pour les actifs de bonne qualité. Toutefois, le reflux des taux longs fin 2023 laisse présager une normalisation des marchés immobiliers en 2024, grâce à la reconstitution de la prime de risque immobilière. Après plusieurs épisodes de corrections des valeurs sur l'ensemble de l'année, le quatrième trimestre semble proposer une valorisation des actifs immobiliers sur lesquels acquéreurs et vendeurs pourraient s'accorder. Cet environnement, plus lisible, devrait permettre au marché de l'investissement de rebondir de manière progressive.

Source : CBRE, MBE, Knight Frank.

## BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Après un démarrage en demi-teinte, le marché locatif en Île-de-France a progressé trimestre après trimestre. S'établissant à 440 000 m² au premier trimestre, la demande placée a atteint 526 000 m² au quatrième trimestre. Au total, 1,95 millions de m² de bureaux ont été commercialisés en 2023 dans la région du Grand Paris. Sur les dix prochaines années, nous anticipons une demande moyenne de l'ordre de 2 millions de m², en recul de 15 % comparé à la moyenne des dix dernières années de 2,3 millions de m², pour tenir compte du développement du flex office. En effet, la tendance à la rationalisation des surfaces de bureaux consommées par les entreprises est soutenue par la pratique du télétravail, pratiqué en moyenne deux jours par semaine par les salariés franciliens.

Le segment des grandes transactions plus sensible aux incertitudes de l'environnement géopolitique mondial marque un net recul et termine l'année avec 56 transactions pour 620 000 m², un volume inférieur de 22,0 % à la moyenne décennale. La Défense, traditionnellement animée par les transactions d'envergure affiche son plus mauvais résultat depuis 2014.

# 1/ CONJONCTURE

En termes de secteur d'activité, tous les secteurs ne réduisent pas leurs surfaces de bureaux dans les mêmes proportions. La consommation moyenne de m² a diminué de 23 % dans celui de l'industrie-distribution et de 36 % dans celui de la banque-finance, habitués aux « méga-transactions » avant le Covid-19. À l'inverse des grandes banques françaises, la demande des sociétés financières internationales demeure dynamique et exclusivement concentrées dans le Quartier Central des Affaires (QCA). D'autres secteurs d'activité sont en expansion, comme le luxe ou le conseil.

Le marché locatif se structure autour de trois pôles. Dans les secteurs les plus centraux où la demande excède l'offre, les loyers devraient continuer de progresser, sans doute à un rythme plus modéré que les années précédentes en raison du reflux de l'inflation. Dans les périphéries, les actifs répondant aux dernières normes techniques et environnementales, localisés à proximité des transports en commun, pourraient voir leur demande progresser, portée par des entreprises cherchant à allier qualité de l'environnement de travail et recherche d'optimisation des coûts. En revanche, le reste des actifs en périphérie, qui peine à apporter une réponse aux besoins des utilisateurs, pourrait être confronté à un risque de vacance accrue et à des pressions baissières sur les loyers.

En dépit d'un niveau de demande satisfaisant, l'offre en Île-de-France continue de progresser. Elle affiche une hausse de 10 % sur un an pour atteindre 4,6 millions de m² disponibles, ce qui correspond à un taux de vacance de 7,9 % pour la région du Grand Paris. L'absorption nette devrait être négative en 2023, ce qui correspond à un marché où les utilisateurs, quand ils déménagent libèrent plus de surfaces qu'ils n'en louent. En outre, bien souvent ces déménagements privilégient les marchés plus centraux, venant nourrir la vacance en périphérie. Ainsi, le marché reste très segmenté en fonction des localisations avec les localisations centrales toujours en situation de sous-offre, quand les périphéries présentent des taux de vacance supérieurs à 15 %. En Île-de-France, le niveau d'offre devrait rester globalement élevé en 2024. Les nouvelles contraintes environnementales et le besoin de qualité des espaces de travail et de centralité accélérant l'obsolescence de certains immeubles de bureaux, les libérations en état d'usage devraient continuer de progresser. Par ailleurs, malgré une chute des livraisons en 2023, plus de 40 % des m² de bureaux achevés cette année, sont encore disponibles et entreront donc directement en concurrence avec les immeubles à livrer en 2024.

Sur les 4,6 millions de m² de bureaux disponibles en Île-de-France fin 2023, 1,1 million de m² sont vacants depuis 4 ans et 882 000 m² le sont depuis 2017. Ces actifs en difficulté, inégalement répartis sur le territoire, se concentrant dans les secteurs de la deuxième couronne et de la Boucle Nord (Asnières, Gennevilliers). Ils constituent un gisement d'espaces à convertir en d'autres usages.

L'évolution des loyers est le reflet des équilibres offre-demande des différents segments de marché. L'an passé, le loyer moyen a ainsi chuté de 6 % par rapport à 2022 en Île-de-France (hors Paris), contre une hausse de 3 % sur la même période dans Paris. Sur dix ans, l'écart est significatif, le loyer moyen étant resté stable en périphérie (+2 %) alors qu'il a très fortement progressé dans Paris intra-muros (+36 %). Fin 2023, les loyers primes dans Paris QCA consolident leur niveau élevé à 960 euros/m² pour les actifs les plus qualitatifs et des valeurs maximales à 1 000 euros/m². Des loyers supérieurs à 900 euros/m² sont le fait de sociétés issues du secteur du luxe, de la finance et, dans une moindre mesure, du conseil et des avocats. Les autres secteurs d'activité sont bien plus rares sur ce segment de marché, soulignant le nombre restreint d'entreprises capables d'absorber un tel niveau de loyer.

Ces valeurs faciales s'accompagnent de mesures d'accompagnement souvent importantes. S'élevant en moyenne à 26 % en Île-de-France, elles peuvent atteindre plus de 30 % à La Défense ou en Périphérie.

Source : CBRE, MBE, JLL, Knight Frank.

| MARCHÉ DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE | 2023 | 2022 | Évolution sur un an (2023 vs. 2022) |
|---|---|---|---|
| Demande placée | 1 932 000 m² | 2 196 000 m² | ▼ |
| **Taux de vacance** | **7,9 %** | **7,2 %** | ▲ |
| **Loyer moyen neuf Paris QCA(1)** | **913 €/m²/an** | **867 €/m²/an** | ▲ |

(1) Paris QCA : Paris Quartier Central des Affaires.

| MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT | 2023 | 2022 | Évolution sur un an (2023 vs. 2022) |
|---|---|---|---|
| Volume d'investissement France | 16,7 Mds € | 30,7 Mds € | ▼ |
| Bureau | 6,4 Mds € | 14,7 Mds € | ▼ |
| Commerce | 3,0 Mds € | 5,8 Mds € | ▼ |
| Logistique | 2,7 Mds € | 6,8 Mds € | ▼ |

| TAUX DE RENDEMENT PRIME | 2023 | 2022 | Évolution sur un an (2023 vs. 2022) |
|---|---|---|---|
| Bureau Paris | 4,10 % | 3,25 % | ▲ |
| Bureau régions | 4,90 % | 3,50 % | ▲ |
| Commerce | | | |
| Pieds d'immeuble | 4,25 % | 3,40 % | ▲ |
| Retail parks | 5,50 % | 5,10 % | ▲ |
| Logistique | 4,75 % | 4,00 % | ▲ |

Source : Immostat, CBRE, MBE Conseil.

## COMMERCES

La poursuite du recul de l'inflation tout au long de 2023 a contribué au regain du pouvoir d'achat des ménages français. La progression de leur revenu disponible brut, soutenue par des hausses salariales, une revalorisation des retraites complémentaires ou le versement d'une prime de pouvoir d'achat aux fonctionnaires a également aidé. Le recul de l'inflation devrait se poursuivre en 2024 et permettre une poursuite du rebond de la consommation des ménages. Néanmoins, l'enjeu consommation devrait demeurer une source de préoccupation pour de nombreux ménages français et les arbitrages consentis fin 2022 pourraient rester ancrés dans les habitudes de consommation.

Le retour des touristes en France, et notamment à Paris, a permis de consolider les flux piétons des axes les plus dynamiques, profitant ainsi aux commerces des pieds d'immeubles des emplacements n°1 et 1bis.

Si la demande pour les actifs de commerce s'est maintenue à un niveau globalement satisfaisant, avec une très légère hausse du chiffre d'affaires des enseignes spécialisées en décembre 2023 par rapport à décembre 2022, la moyenne cache une très forte hétérogénéité sectorielle. La mode a vu ses difficultés s'accentuer l'an passé, majoritairement dans le secteur milieu de gamme. Toutefois, si le segment premium connaît moins de difficultés, ce dernier a récemment donné quelques signes d'affaiblissement. Le secteur de l'équipement de la maison et de la décoration a vu ses ventes diminuer en 2023, freiné par le ralentissement du marché résidentiel, la concurrence des enseignes à bas prix et le succès grandissant de la seconde main. Les secteurs du sport et du sportswear devraient rester dynamiques en 2024, le contexte étant particulièrement porteur avec la tenue des Jeux Olympiques et les développements consécutifs aux rachats d'enseignes historiques (COURIR et GAP acquis par JD SPORTS, GO SPORT acquis par INTERSPORT). Les enseignes à bas prix, plutôt accoutumées à la périphérie, cherchent à renforcer leur présence dans les centres villes, freinées toutefois par les loyers plus élevés. Le secteur de la restauration continue à mailler le territoire et connaît une expansion rapide. Globalement, les enseignes devraient continuer à privilégier, dans leur stratégie de développement, l'ultra proximité et la périphérie. Cette situation devrait profiter particulièrement aux retail parks en périphérie et aux pieds d'immeuble de centre-ville sur les emplacements n°1.

La vacance s'affiche en baisse dans l'ensemble des typologies de commerce, notamment sur les artères prime. Elle est, toutefois, plus marquée sur les artères secondaires. L'offre disponible n'est pas toujours adaptée aux stratégies des enseignes en termes de surface et/ou de zone d'implantation. Si les locaux libérés sur les emplacements prime trouvent rapidement preneurs, la vacance pourrait s'avérer plus durable sur les artères secondaires.

Dans le reste de l'Hexagone, l'offre, certes alimentée par les procédures et fermetures d'enseignes, est limitée par la faiblesse des livraisons de nouveaux projets commerciaux, centres commerciaux et retail parks en particulier. De fait, le contexte de marché a radicalement changé en raison des difficultés de financement, de la multiplication des recours et du durcissement de la réglementation lié à la loi Climat et au zéro artificialisation nette. Les nouveaux développements ralentissent significativement et réduisent significativement la pression concurrentielle s'exerçant sur l'existant. En 2023, le volume des livraisons de nouveaux ensembles commerciaux en France a ainsi diminué de 19 % sur un an et de 59 % par rapport à la moyenne des cinq années précédant la crise sanitaire.

Source : CBRE, Knight Frank.

## RÉGIONS

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Avec 7,4 milliards d'euros investis en 2023, les régions confortent leur attractivité auprès des investisseurs, en raison notamment de la recherche de diversification de leurs portefeuilles. Au total, les volumes d'investissement en régions continuent de cumuler 44 % de l'activité dans l'Hexagone, une part stable inchangée depuis 2021. À l'instar de l'ensemble des marchés européens, les volumes d'investissement s'affichent en baisse sur un an (-45 %). La chute la plus importante concerne les transactions supérieures à 50 millions d'euros. La contraction du nombre de transactions sur ce segment a entraîné la baisse du volume moyen unitaire au cours de l'année, passant de 14 millions d'euros en 2022 à moins de 10 millions d'euros en 2023. Les actifs plus liquides, et notamment ceux d'une valeur inférieure à 20 millions d'euros, se sont montrés plus résistants, cumulant 40 % des volumes d'investissement. Dans le sillage de la hausse des coûts de financement et de construction, les investissements en VEFA baissent significativement et atteignent un volume historiquement bas depuis 10 ans.

Avec près d'un milliard d'euros investis, la métropole de Lyon demeure à la première place des régions plébiscitées par les investisseurs. L'activité lyonnaise aura été largement soutenue par les cessions de plates-formes logistiques. La région de Nice se hisse à la deuxième place, grâce à une transaction exceptionnelle : la vente du centre commercial Polygone Riviera. Aix-Marseille et Bordeaux grimpent sur les marches suivantes.

La phase d'ajustement des prix a tenu les investisseurs étrangers, en manque de repères, éloignés des marchés régionaux en 2023. 2024 devrait marquer le retour d'une meilleure visibilité, permettant aux investisseurs et aux entreprises de déployer leur stratégie immobilière.

Les taux de rendement ont continué leur décompression tout au long de l'année, afin de reconstituer le prime de risque immobilière. Fin 2023, les taux prime bureaux atteignaient 5 % sur le marché bureaux lyonnais, et 5,5 % à Lille. Ils peuvent atteindre 6 % dans les métropoles régionales avec une plus faible dynamique tertiaire.

# 1/ CONJONCTURE

## MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

En régions, le ralentissement du marché des bureaux a entraîné une baisse de 15 % de la demande placée sur un an. Au total, la demande dans les 12 principales métropoles régionales[1] s'élèvent à 1,5 million de m², un niveau inférieur de 7 % comparé à la moyenne quinquennale. Toutefois, les dynamiques régionales restent contrastées. Les métropoles de l'Ouest, à l'instar de Bordeaux et Toulouse, affichent un bon niveau de demande, malgré un ralentissement du marché en fin d'année. À l'inverse, les marchés plus profonds tels que Lille et Lyon, ont connu un ralentissement prononcé de leur demande placée en 2023, en raison du faible dynamisme du segment des grandes transactions.

Malgré une hausse de l'offre de 14 % sur un an, le marché régional reste tendu avec un taux de vacance contenu sous le seuil d'équilibre de 5 %. Le marché doit faire face à un problème d'inadéquation de l'offre à la demande des utilisateurs. Ainsi, le manque d'actifs de qualité répondant aux besoins des utilisateurs en termes de performance, notamment environnementale, et de centralité reste un obstacle à l'écoulement du stock neuf puisque celui-ci est principalement localisé dans les secteurs périphériques des métropoles régionales. L'offre future certaine neuve est insuffisante au vu du niveau de demande exprimée pour ce type d'actifs, en particulier dans les secteurs centraux.

En régions, la tension sur l'offre neuve soutenant les valeurs locatives, les loyers prime bureaux demeurent stables, à 340 euros/m² sur le marché lyonnais, et s'échelonnent entre 190 euros/m² et 320 euros/m² dans les autres métropoles régionales, De plus, la hausse des coûts de financement et de construction devrait engendrer des pressions haussières sur les valeurs locatives afin de garantir la rentabilité des projets. À l'inverse, en périphérie, les loyers sont orientés à la baisse, en particulier dans les secteurs tertiaires peu établis où la vacance est plus importante. Par ailleurs, dans tous les marchés, les mesures d'accompagnement sont en nette augmentation.

Source : JLL, CBRE.

## TOURISME

Après trois ans de convalescence post Covid, le tourisme mondial a bondi de 44 % en 2023 et pourrait dépasser son niveau pré-covid en 2024. La reprise a été portée en 2023 par une forte dynamique au Moyen-Orient, mais aussi sur les continents américain et européen, première destination touristique mondiale où l'activité a atteint 94 % de son niveau pré-pandémique.

Dans ce contexte, français et étrangers ont une fois de plus consacré la France comme la première destination touristique mondiale en 2023. Avec 100 millions de visiteurs internationaux en 2023, l'Hexagone fait figure de seule destination au monde à avoir retrouvé ses chiffres d'avant Covid-19.

Si 2022 avait déjà marqué un retour à des niveaux bien supérieurs à l'avant-Covid, 2023 a été l'année de tous les records pour l'hôtellerie française, avec un revenu par chambre (RevPAR) en hausse de +15 % par rapport à 2022 et +25 % par rapport à 2019. Cette bonne performance s'explique par la hausse du prix moyen, qui a crû de +10 % sur l'année par rapport à 2022 et +26,4 % par rapport à 2019. La progression du taux d'occupation est quant à elle plus nuancée. Si les taux d'occupation ont continué de progresser, ils restent inférieurs aux taux de 2019.

En 2023, la fréquentation hôtelière en France s'inscrit en hausse de 2,7 % sur un an, malgré un recul de la clientèle domestique au deuxième semestre, les touristes français s'étant à nouveau tournés vers des destinations plus lointaines. L'inflation a également contribué à la baisse de la fréquentation domestique, avec des ménages, qui, après avoir été résilients en 2022, ont fini par diminuer leurs dépenses de voyage, soit en limitant les séjours, soit en favorisant certaines destinations étrangères moins onéreuses.

Le tourisme d'affaires, lui, diminue fortement, s'inscrivant dans la tendance observée depuis la crise sanitaire. Si ce phénomène concerne tous les territoires, l'Île-de-France est plus particulièrement affectée.

En France, les évolutions de RevPar sont positives sur tous les segments. Les établissements haut de gamme ont bénéficié au maximum de leur « pricing power », quand les résidences de tourisme voient leur taux d'occupation progresser grâce à une offre qui séduit un large panel de clientèle, avec la possibilité de cuisiner sur place et des tarifs adaptés aux moyens et longs séjours.

Toutes les zones géographiques affichent une hausse de leur Revenu par chambre par rapport à 2019 et 2022. Les dynamiques sont toutefois variables en fonction des destinations et de leur maturité dans la reprise. Les deux poids lourds du secteur que sont Auvergne Rhône-Alpes et la Région Sud affichent avec l'Île-de-France les plus belles progressions de RevPAR. Les zones littorales et les montagnes ne sont pas en reste, portées par la présence de la clientèle loisirs. Ainsi, si les touristes français se tournent de nouveau vers l'étranger, les touristes étrangers sont ravis de retrouver les plages ou les sommets de la destination France. Les zones qui avaient moins bien performé en période de haute saison ont pu rattraper leur niveau d'activité grâce aux ailes de saison. Une tendance particulièrement notable pour le marché Corse et qui illustre la sensibilité au prix des clientèles touristiques qui conservent leur envie de voyager et d'évasion en cherchant le meilleur rapport qualité/prix.

Le fléchissement des taux d'occupation sur le deuxième semestre, en particulier pour les gammes budget et économique, pourrait toutefois signifier qu'un plafond a été atteint au niveau des tarifs, notamment pour les clientèles les plus sensibles aux prix, au risque que ces derniers finissent par peser sur le remplissage des établissements.

Source : Alliance France Tourisme, BNP Paribas Real Estate, CBRE.

[1] Aix-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## EUROPE

### Une année d'ajustement des prix

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

2023 a été une année de faible croissance économique dans la plupart des pays européens, les ménages et les entreprises subissant les effets d'une inflation élevée et d'une hausse brutale des taux d'intérêt. Dans ce contexte, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe baisse de -47 % sur un an pour atteindre 131 milliards d'euros. Si toutes les classes d'actifs reculent d'une année sur l'autre, le bureau, affecté par des changements d'usage structurels, enregistre la baisse la plus significative. La logistique, pénalisée par une forte valorisation de ses actifs, a également largement subi l'attentisme des investisseurs. Les investisseurs ayant accentué leur stratégie de diversification, les actifs alternatifs (santé, résidentiel géré, tourisme...) totalisent 27 % des volumes investis en 2023, alors que la part des bureaux atteint 29 % et celle des commerces 19 %.

Le Royaume-Uni et l'Espagne ont mieux résisté, enregistrant des baisses de leur volume d'investissement autour de -35 % sur un an. La France et l'Italie s'inscrivent dans la moyenne européenne, alors que l'Allemagne, les Pays Nordiques et le BeNeLux subissent les baisses d'activité les plus marquées, entre -55 % et -60 % sur un an.

Après une année de nette décompression des taux de rendement immobiliers, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas, les valeurs pourraient avoir trouvé leur point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers. Fin 2023, les taux de rendement des bureaux prime s'échelonnent entre 4 % et 5,25 % dans les capitales européennes. Avec des hausses de 110 à 145 points de base sur un an, les actifs prime en Allemagne et au BeNeLux ont connu les ajustements de prix les plus importants, en Europe, en 2023. Paris affiche une hausse de 70 points de base de son taux prime bureaux, bénéficiant d'une moindre volatilité de son marché. Londres, affiche une hausse de seulement 25 points de base sur un an, ses prix s'étant ajustés plus tôt, notamment suite au Brexit.

Si la reconstitution de la prime de risque immobilière reste suspendue à la normalisation de l'inflation et de la politique monétaire des banques centrales, la perspective d'une détente des conditions financières et de la volatilité augure un redressement progressif du marché de l'investissement, courant 2024. Des signes indiquent déjà que les investisseurs institutionnels reviennent lentement sur le marché de l'immobilier tertiaire.

### MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX

Après un recul de la demande placée de 15 % lors des trois premiers trimestres, le quatrième trimestre marque une stabilisation globale, et même une légère augmentation de la demande, dans les localisations centrales. Sur l'année, la demande placée en Europe baisse de 16 % sur un an. L'activité locative a particulièrement ralenti en Allemagne, pénalisée par la crise des prix de l'énergie, les hausses des taux de la BCE, et l'affaiblissement d'importants partenaires économiques mondiaux comme la Chine. À l'autre bout du spectre, Amsterdam et Bruxelles affichent un niveau de demande en hausse sur un an. 2024 devrait connaître un rebond de la demande, portée notamment par la hausse attendue de l'emploi tertiaire en Europe.

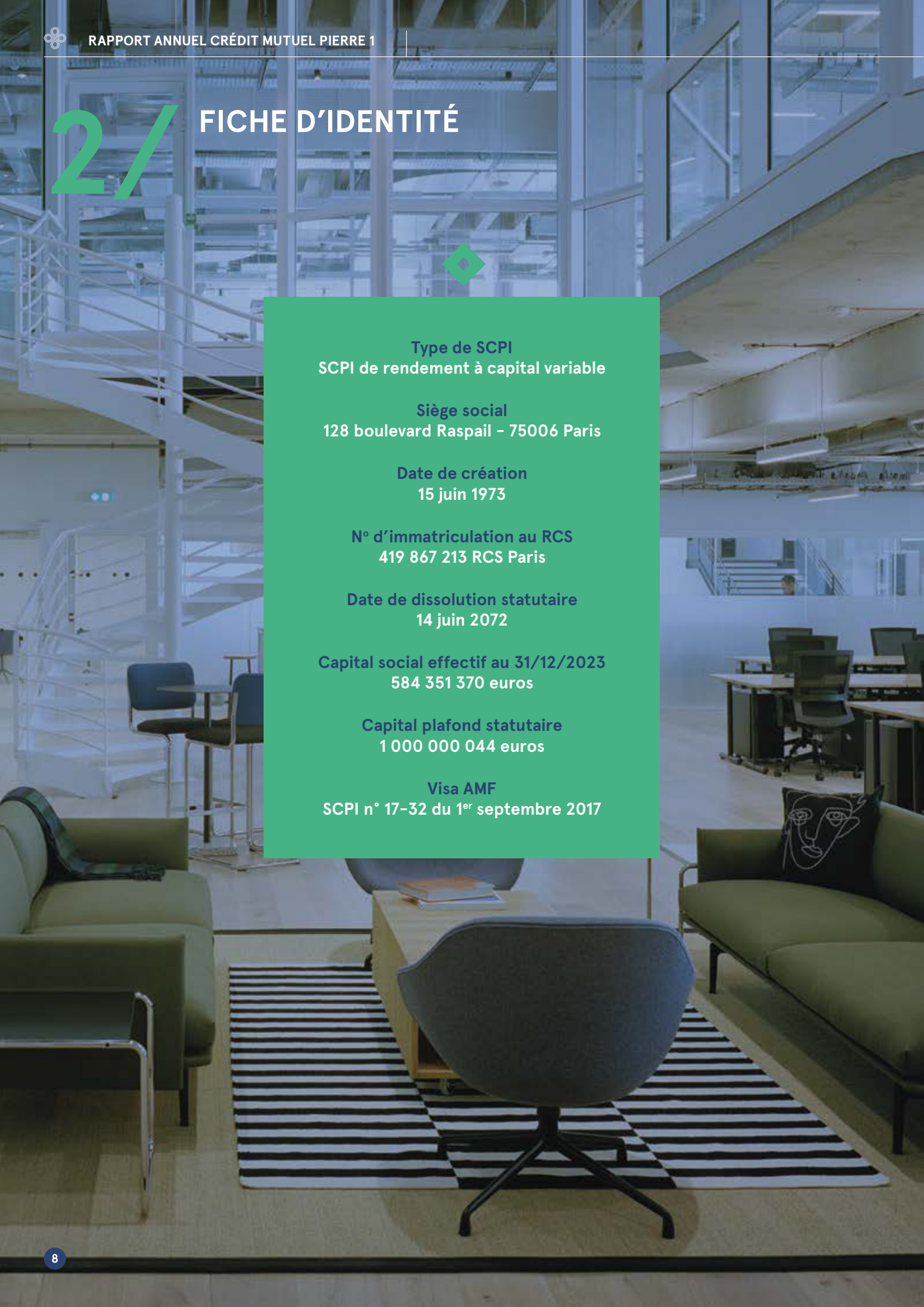
L'offre, elle, n'a cessé de progresser tout au long de l'année, pour atteindre une hausse de 14 % sur un an, en raison des politiques de rationalisation des coûts des utilisateurs. Les marchés européens s'inscrivent sur des trajectoires divergentes, soulignant l'importance de la diversification géographique des portefeuilles immobiliers. L'offre augmente, sur un an, de plus de 50 % à Berlin, Munich et Dublin, et s'inscrit en baisse à Bruxelles et Milan, ainsi que dans de nombreuses localisations centrales telles que le Quartier Central des Affaires (QCA) de Paris ou Madrid. Ainsi, si le taux de vacance global de Munich, Londres ou Madrid s'établit en territoire sur-offreur (à 6,8 %, 9,1 % et 11,6 % respectivement), la vacance dans leur QCA[1] indique une situation de sous-offre (0,7 %, 4,8 % et 4,7 % respectivement). Par ailleurs, au sein de chaque marché, il existe une polarisation croissante entre actifs prime et actifs secondaires. Alors que l'évolution des besoins des utilisateurs induit une forte demande en actifs neufs ou rénovés, l'offre future devrait rester limitée, contrainte par la hausse des coûts de construction et le resserrement des conditions de financement

Pour atteindre les objectifs de neutralité carbone, la consommation énergétique du secteur de l'immobilier européen doit diminuer presque cinq fois plus rapidement dans la décennie en cours qu'elle ne l'a fait dans la précédente. Les entreprises cherchant à réduire leur consommation devraient opter pour un immobilier performant sur le plan énergétique.

Source : CBRE, Savills.

[1] QCA (Quartier Central des Affaires).

# 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 31/12/2023**
584 351 370 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
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

**Conseil de surveillance**
Groupe La Française, Président du conseil de surveillance
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
Bernard DESTOMBES
Bertrand de GELOES
Ronan LAUDEN
Antoine de MIRIBEL
Jacques-Philippe MORILLON
Franco TELLARINI
ACM VIE
SCI ANTHIRE
SCI LAURENT

**Fin de mandat :** à l'issue de l'assemblée générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

## 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 la présente assemblée générale.

## COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

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

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

**Fin des mandats :** à l'issue de l'assemblée générale de 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 2023

| TAUX DE DISTRIBUTION[1] 2023 | COLLECTE BRUTE 2023 | INVESTISSEMENTS AEM[2] | CESSIONS (HD NET VENDEUR) |
|---|---|---|---|
| 4,34 % | 0,1 M€ | - | 14,5 M€ |

[1] 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 actuel.
[2] AEM : Acte en main (tous frais d'acquisition inclus).

Pionnière sur le marché des SCPI, Crédit Mutuel Pierre 1 a constitué, en 50 ans d'existence, un patrimoine riche et varié composé de 141 immeubles majoritairement implantés en Île-de-France.
Afin de redynamiser son patrimoine, La Française Real Estate Managers a initié en 2021 un ambitieux plan visant à céder les actifs les moins performants et ne répondant plus aux nouvelles attentes des locataires. Ce plan prévoyait 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 de dernière génération.
**Depuis 2 ans, ce sont donc 155 millions d'euros d'actifs qui ont été cédés, générant 50 millions d'euros de plus-values, d'ores et déjà distribuées.**

En 2023, la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a donc poursuivi ce plan dans un contexte difficile en cédant 2 actifs pour un montant total de 14,5 millions d'euros sur l'année versus 85 millions d'euros initialement prévus, soit près de 6 500 m² cédés et près de 4 500 m² vacants résorbés.
Le ralentissement du marché immobilier sur cette même période a, en effet, fortement retardé l'exécution de la dernière phase de ce plan. Pour mémoire, il s'agissait de céder les actifs les moins résilients en matière de flux locatifs et de valorisation. Dans un environnement de hausse de taux, ce sont donc les valeurs de ces actifs qui ont corrigé le plus et ont pesé sur la valeur du patrimoine de Crédit Mutuel Pierre 1 qui a été réévalué en été 2023 à la demande de l'AMF. Ces travaux de revue des valeurs des immeubles détenus par votre SCPI, avec une projection à fin décembre 2023, ont fait ressortir une baisse de près de 12 % de la valeur de réalisation ayant entrainé une baisse de 7,02 % de son prix de part qui est passé de 285,00 euros à 265,00 euros le 13 septembre 2023.

Les anticipations de l'été 2023 se sont confirmées en fin d'année dans une moindre mesure ; la valeur du patrimoine, à périmètre constant, telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 8,18 % par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution s'accompagne d'une dépréciation de la valeur de réalisation de 10,65 % par rapport à 2022 qui s'établit désormais à 229,05 euros par part.

**Ces ajustements de valeurs n'ont cependant pas affecté le montant des distributions annoncé en début d'année. En effet, le résultat 2023 a permis de distribuer 11,40 euros par part dont 0,27 euro de plus-value. Le taux de distribution 2023 de Crédit Mutuel Pierre 1 (calculé sur la base du nouveau prix de part) atteint 4,34 %** et le stock de réserves de votre SCPI, à fin 2023, représente près de 6 mois de distribution.

2023 a été également marquée par la livraison du Wanna à Boulogne-Billancourt (92), un actif de bureaux entièrement restructuré qui répond désormais aux nouvelles exigences des locataires et la livraison du Prisme à Montpellier (34), un actif de bureau acquis en VEFA en 2021 et entièrement loué à IWG REGUS, un acteur de la gestion de bureaux flexibles.

En 2023, l'activité locative fait ressortir un bilan commercial positif avec la résorption de 2 600 m² vacants. Les taux d'occupation sont cependant en léger retrait par rapport à 2022, en raison de la livraison en septembre du Wanna à Boulogne-Billancourt (92), entièrement vacant, avec un taux d'occupation physique annuel qui ressort à 80,1 % et un taux d'occupation financier annuel à 89,4 %. Le taux d'encaissement est resté proche de 100 %.

La collecte brute de la SCPI pour l'année 2023 s'élève à 0,1 million d'euros. Ce montant est resté insuffisant pour assurer les demandes de retrait. Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait, dont 74 % correspondent à des demandes d'associés institutionnels, représente 10,5 % du total des parts de Crédit Mutuel Pierre 1 qui capitalise 1,0 milliard d'euros.
Le recours au fonds de remboursement s'est poursuivi en 2023 et ce dernier a été largement consommé. La SCPI a donc renforcé son plan d'arbitrage pour le redoter en 2024 au fil des cessions et proposer aux associés une solution de liquidité plus rapide.

## EN 2024

Nous sommes convaincus que la finalisation du plan d'arbitrage à hauteur de 70 millions d'euros permettra à Crédit Mutuel Pierre 1 de réinvestir les capitaux issus des cessions dans des actifs de dernière génération, à des rendements attractifs, et de financer les opérations de restructuration en cours (Le We à Nanterre (92)).
Le renforcement de ce plan d'arbitrage permettra également de redoter le fonds de remboursement en 2024 au fil des cessions afin de diminuer le volume de parts en attente de retrait.
Sur la base du budget présenté pour 2024, la distribution devrait en revanche être ajustée légèrement à la baisse pour mieux correspondre au résultat de l'activité immobilière de la SCPI.

## CHIFFRES CLÉS

| | |
|---|---|
| Capital effectif | 584 351 370 € |
| Nombre de parts | 3 819 290 |
| Capitalisation | 1 012 111 850 € |
| Nombre d'associés | 19 273 |

| | |
|---|---|
| Prix de souscription par part au 1er janvier 2023 | 285,00 € |
| Prix de souscription par part au 31 décembre 2023 | 265,00 €(1) |
| Variation du prix de souscription sur l'année 2023 | -7,02 % |
| Valeur de retrait par part (prix net vendeur) au 31 décembre 2023 | 243,80 € |

(1) Depuis le 13 septembre 2023.

| | 2023 (en euros) | 2022 (en euros) |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 75 935 420,66 | 77 950 326,51 |
| dont loyers | 44 457 930,10 | 42 785 643,10 |
| Total des charges | 45 225 390,36 | 45 207 134,59 |
| Résultat | 30 710 030,30 | 32 743 191,92 |
| Distribution | 43 730 741,39 | 44 227 840,65 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 584 351 370,00 | 590 394 870,00 |
| Total des capitaux propres | 834 802 387,24 | 875 541 455,46 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 1 080 397 512,81 | 1 078 329 601,30 |

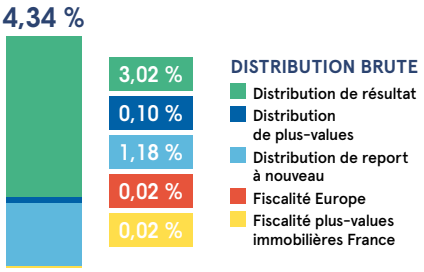
| | Global 2023 (en euros) | Par part 2023 (en euros) |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 30 710 030,30 | 8,01(1) |
| Distribution | 43 730 741,39 | 11,40(1)(2) |

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.
(2) Dont 0,27 euro prélevé sur la réserve de plus-value.

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise (y compris actifs détenus indirectement) | 1 210 986 824,30 | 317,07 |
| Valeur vénale des actifs immobiliers en direct et actif net réévalué des parts de sociétés immobilières | 1 117 647 951,10 | 292,63 |

## DISTRIBUTION ET RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

| Distribution (en euros par part) | |
|---|---|
| **Distribution de l'exercice 2023(1) (A)** | **11,40** |
| dont distribution de résultat | 8,01 |
| dont distribution de plus-values | 0,27 |
| dont distribution de report à nouveau | 3,12 |
| **Fiscalité payée par le fonds (B)** | **0,10** |
| Fiscalité Europe | 0,04 |
| Fiscalité plus-values immobilières France | 0,06 |
| **Distribution brute avec fiscalité (A)+(B)** | **11,50** |




(1) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.
(2) 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 actuel.
(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 2023(2) (C)** | **4,34 %** |

| Valeur de réalisation (en euros par part) | |
|---|---|
| Valeur de réalisation 2022 | 256,34 |
| Valeur de réalisation 2023 | 229,05 |
| **Variation valeur de réalisation (D)** | **-10,65 %** |

| Rendement global immobilier | |
|---|---|
| **Rendement global immobilier(3) (C)+(D)** | **-6,31 %** |

| Taux de rentabilité interne (TRI) | |
|---|---|
| 5 ans | 1,18 % |
| 10 ans | 2,84 % |
| 15 ans | 3,73 % |

## 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 | 1 080 397 512,81 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | (245 595 125,57) |
| **Valeur comptable** | **834 802 387,24** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **218,58** |

### 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 | 1 117 647 951,10 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | (242 827 493,52) |
| **Valeur de réalisation** | **874 820 457,58** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **229,05** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 874 820 457,58 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 102 595 030,73 |
| Commission de souscription | 84 992 651,16 |
| **Valeur de reconstitution(1)** | **1 062 408 139,47** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **278,17** |

(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**
80

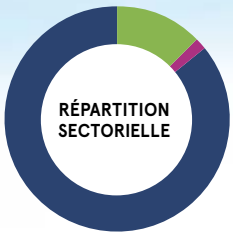
**NOMBRE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION[1] VIA SCI**
61

**SURFACE EN EXPLOITATION (HORS VEFA[2])**
296 765 m²

**STOCK DE LOCAUX VACANTS**
58 629 m²

[1] Détenus au 31/12/2023.
[2] Vente en l'État Futur d'Achèvement.

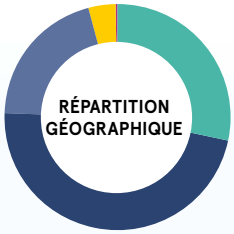
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE
au 31/12/2023




**Bureaux**
85,79 %

**Commerces**
12,75 %

**Hôtels, tourisme et loisirs**
1,46 %




**Paris**
28,57 %

**Île-de-France**
47,23 %

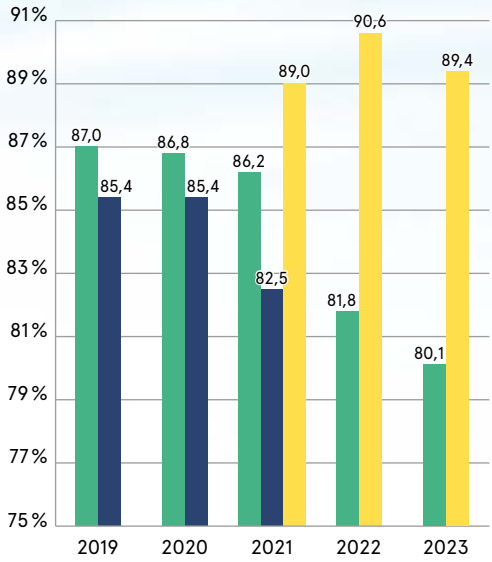
**Régions**
20,25 %

**Allemagne**
3,88 %

**Espagne**
0,07 %

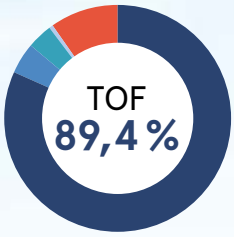
### TAUX D'OCCUPATION

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 2023




**Locaux occupés**
81,2 %

**Locaux occupés sous franchise**
4,6 %

**Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)**
3,5 %

**Locaux vacants sous promesse de vente**
0,1 %

**Locaux vacants en recherche de locataire**
10,6 %

## CONCENTRATION LOCATIVE

466
**baux**

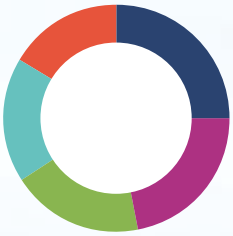
**100 %**
**des loyers**

Top 20
**des locataires**

**38,9 %**
**des loyers**

5
**principaux locataires**

**15,9 %**
**des loyers**



**VEOLIA ENVIRONNEMENT**
4,0 %

**CENTER PARCS BUNGALOWPARK ALLGÄU**
3,5 %

**LA CROIX ROUGE**
3,0 %

**MYFLEXGROUP**
2,8 %

**SEWAN**
2,6 %

## DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX

**Durée moyenne des baux restant à courir**
**5,4 ans**

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

| Actifs immobiliers | Durée résiduelle moyenne (en années) |
|---|---|
| Carré Daumesnil - PARIS (75012) | 5,7 |
| Le Vermont - NANTERRE (92) | 1,5 |
| Le Campus zone nord - MASSY (91) | 2,7 |
| Center Parcs Park - Allgäu - Allemagne | 13,3 |
| Carré Feydeau - PARIS (75002) | 7,2 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
## PATRIMOINE IMMOBILIER

### LES ACQUISITIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Crédit Mutuel Pierre 1 n'a pas réalisé d'investissements.

### LES CESSIONS DE L'EXERCICE 2023

En 2023, Crédit Mutuel Pierre 1 a réalisé un plan d'arbitrages de 2 actifs pour un montant total de 14,5 M€.

| Date de cession | Adresse | Type | QP SCPI[1] (%) | Surface utile (m²) QP SCPI[1] | Vacance (m²) | Date d'acquisition | Valeur bilantielle 31/12/2022 (euros) | Valeur d'expertise HD 31/12/2022 (euros) | Prix de cession brut (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/01/23 | Parc des Fontaines - Bât. C<br>163-167 avenue Georges Clémenceau<br>92000 NANTERRE | BUR | 100 | 4 085 | 4 085 | 02/06/04 | 12 546 149 | 4 605 105 | 5 322 207 |
| 25/09/23 | Le Millenium<br>13 avenue du Général Leclerc<br>94700 MAISONS-ALFORT | BUR | 100 | 2 472 | 400 | 14/11/01 | 5 798 196 | 9 119 868 | 9 133 700 |
| **Total général** | | | | **6 557** | **4 485** | | **18 344 345** | **13 724 973** | **14 455 907** |

[1] Quote-part de la SCPI.



## GESTION LOCATIVE

### RELOCATIONS, RÉSORPTIONS DES VACANTS, RENÉGOCIATIONS ET RENOUVELLEMENTS SIGNÉS EN 2023

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** | | | | | | | |
| Entrée / Sortie | La Condamine<br>73-75 rue la Condamine<br>75017 PARIS | BUR | 4 482 | 4 482 | 1 120<br>*25 %* | 04/2023 | Entrée de CARDINIA EUROPE LIMITED<br>au titre d'un bail 6/9 ans suite départ de DDB. |
| Location | Maillot 2000 - 4/5/7e étages<br>251 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 2 951 | 1 158 | 579<br>*50 %* | 03/2023<br>06/2023 | 250 m² ALSEI : bail 3/9 ans,<br>329 m² LOCALSOLVER : bail 4/9 ans. |
| Location | Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 1 778 | 640<br>*36 %* | 09/2023<br>10/2023<br>12/2023 | 227 m² REUTER : bail 3/6/9/10 ans,<br>227 m² LE MANS ENDURANCE MANAGEMENT : bail 3/6/10 ans,<br>186 m² ISG FRANCE : bail 3/6/10 ans. |
| Location | Carnot Plaza<br>14-16 avenue Carnot<br>91300 MASSY | BUR | 7 621 | 3 139 | 941<br>*30 %* | 02/2023<br>05/2023<br>07/2023<br>09/2023 | 119 m² INFRATEL,<br>94 m² GROUPEMENT QUALIDEA,<br>117 m² BATT,<br>98 m² GETINGE France,<br>121 m² ARENA,<br>392 m² CARRIER FRANCE SCS. |
| Location | Tour Part Dieu<br>129 rue Servient<br>69003 LYON | BUR | 10 420 | 1 065 | 1 065<br>*100 %* | 07/2023 | 921 m² ITINOVA : bail 6/9 ans,<br>Avenant d'extension de 144 m² pour ADENES. |
| Renouvellement | Le Panoramique<br>5 avenue de Verdun<br>94200 IVRY-SUR-SEINE | BUR | 4 725 | 902 | 902<br>*100 %* | 04/2023<br>10/2023 | 262 m² BETA SYSTEMS SOFTWARE France : avenant de renouvellement 3/6/9 ans,<br>641 m² SELECTOUR AFAT ENTREPRISE : avenant de renouvellement 3/6/9 ans. |
| Location | Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 897 | 314<br>*35 %* | 10/2023 | H3C : bail 6/9 ans. |
| Location | Wood Park<br>Parc d'affaires du Château rouge<br>59700 MARCQ-EN-BARŒUL | BUR | 4 266 | 534 | 534<br>*100 %* | 08/2023 | S.I.T.E.S - INSTRUMENT ET TRAITEMENT ESSAIS SUR SITE : bail 6/9 ans. |
| Location | Le Métropole<br>84 avenue du Général Leclerc<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 1 483 | 364 | 309<br>*85 %* | 04/2023 | 176 m² PENTLAND BRANDS : bail 3/6/9 ans,<br>187 m² EUROPA SERVICES : bail 3/6/9 ans. |
| Renouvellement | Station SQY<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | BUR | 19 331 | 1 139 | 603<br>*53 %* | 01/2023 | STOP & WORK SAINT QUENTIN - IWG REGUS : bail 9 ans ferme. |
| Location | Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | BUR | 16 812 | 1 051 | 342<br>*33 %* | 09/2023 | L'ASSOCIATION POUR L'EMPLOI DES CADRES - APEC : bail 6/9 ans. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | | |
| Maintien | Axialys 1 et 2<br>276/275 avenue du Président Wilson<br>3200 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 24 324 | 13 507 | 2 026<br>*15 %* | 04/2023 | DIRCOFI (ex DGI) : maintien en place aux mêmes conditions au titre d'un nouveau bail civil 3/6/9 ans. |
| Location<br>Maintien partiel | Areine<br>146 à 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 10 358 | 1 975 | 296<br>*15 %* | 09/2023 | 67 m² INFRONT France : bail 6/9/10 ans,<br>229 m² HBS : nouveau bail 6/9/10 ans sur surface réduite. |
| Location | Equinox<br>129 rue Félix Faure<br>69003 LYON | BUR | 10 207 | 1 664 | 416<br>*25 %* | 01/2023<br>06/2023<br>11/2023 | 126 m² AESSENTIA : bail 3/6/9 ans,<br>144 m² HIPTOWN EXPLOITATION : bail 3/6/9 ans,<br>146 m² AKTO : bail 3/6/9 ans. |
| Location | Elise<br>Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DUSSELDORF | BUR | 8 695 | 2 405 | 168<br>*7 %* | 02/2023 | LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF : bail 5 ans. |

[1] Quote-part de la SCPI.

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

## LIBÉRATIONS INTERVENUES AU COURS DE L'ANNÉE 2023

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** | | | | | | |
| La Condamine<br>73-75 rue la Condamine<br>75017 PARIS | BUR | 4 482 | 4 482 | 1 120<br>*25 %* | 03/2023 | DDB (repris par CARDINA EUROPE LIMITED). |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 5 367 | 1 744<br>*33 %* | 01/2023<br>06/2023 | 367 m² MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE,<br>1 377 m² ESB - ÉCOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE. |
| Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | BUR | 16 812 | 2 244 | 729<br>*33 %* | 12/2023 | ENEDIS. |
| Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 589 | 212<br>*36 %* | 12/2023 | CIENA LIMITED. |
| Maillot 2000 - 4/5/7e étages<br>251 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 2 951 | 657 | 329<br>*50 %* | 06/2023 | MADEMOISELLE SCARLETT. |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 1 990 | 1 990<br>*100 %* | 08/2023<br>09/2023 | SOCIÉTÉ ECO MIXTE PLAINE COM (2 baux). |
| Le Tropical<br>18 place des Nymphéas<br>93420 VILLEPINTE | BUR | 6 408 | 1 920 | 1 920<br>*100 %* | 03/2023<br>04/2023 | 787 m² SOCIÉTÉ CALDIC SPECIALITES,<br>733 m² LYRECO FRANCE. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'Île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 7 478 | 7 278 | 1 092<br>*15 %* | 02/2023 | MANUFACTURE MICHELIN.<br>Repositionnement en cours. |
| Carré Daumesnil<br>48 à 56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | BUR | 20 590 | 1 189 | 701<br>*59 %* | 12/2023 | SCET réduit sa surface reprise pas L'ÉTUDIANT effet 01/2024. |
| Areine<br>146 à 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 10 358 | 823 | 123<br>*15 %* | 11/2023 | Réduction partielle de HBS qui s'est maintenu sur un étage seulement. |

[1] Quote-part de la SCPI.



## VACANTS

Au 31 décembre 2023, les surfaces vacantes de la SCPI atteignent 58 629 m² (61 229 m² fin 2022) et se répartissent comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| Paris | 3 137 m² | 5,4 % |
| Île-de-France | 48 372 m² | 82,5 % |
| Régions | 4 162 m² | 7,1 % |
| Europe | 2 958 m² | 5,0 % |

Le stock de locaux vacants représente au 31 décembre 2023 un loyer potentiel de 10,15 millions d'euros par an (hors restructurations).

Les vacants les plus significatifs en fin d'année 2023 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<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | BUR | 10 990 | 10 093 | 3 533<br>*35 %* | Pas de nouvelles signatures depuis la prise d'effet de SMURFIT KAPPA en 01/2024. Des travaux d'aménagement Plug&Play et la création d'un business center sont en cours. |
| Station SQY<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | BUR | 19 331 | 9 009 | 4 775<br>*53 %* | Restructuration en cours.<br>Livraison prévue pour le 4e trimestre 2024 pour la partie vacante.<br>Livraison en 2026 pour les travaux en site occupé. |
| Wanna<br>45 rue Abel Gance<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 6 694 | 6 423 | 1 606<br>*25 %* | Restructuration terminée en septembre 2023.<br>Intérêt d'un utilisateur sur la totalité.<br>Finalisation de la négociation en cours. |
| Iléo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 17 669 | 4 888 | 1 760<br>*36 %* | La commercialisation se poursuit.<br>Les travaux de REL sont terminés ainsi que ceux de l'espace restauration. |
| Le Prisme<br>1 rue Georges Braque<br>78280 GUYANCOURT | BUR | 4 632 | 4 632 | 4 632<br>*100 %* | Arbitrage en cours avec une structure étatique. |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE-SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 2 949 | 2 949<br>*100 %* | Travaux de remise en état locatif en cours sur les étages vacants. |
| Le Tropical<br>18 place des Nymphéas<br>93420 VILLEPINTE | BUR | 6 408 | 4 358 | 4 358<br>*100 %* | Négociation en cours sur un demi-plateau avec une prise d'effet en 2024. Immeuble toujours sous exclusivité à l'arbitrage. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | BUR | 18 045 | 7 182 | 2 334<br>*32,5 %* | À la suite du congé ESB, travaux de remise en état locatif à prévoir.<br>Secteur péri défense très concurrentiel. |
| 21 rue des Bretons<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 1 747 | 1 747 | 1 747<br>*100 %* | Immeuble à la location. Pas de contact à ce jour.<br>Contact en cours pour l'arbitrage. |
| Star Park B<br>17 rue Marius Terce<br>31000 TOULOUSE | BUR | 2 671 | 2 671 | 2 671<br>*100 %* | Immeuble vacant et à l'arbitrage à la suite du congé d'AIRBUS.<br>Négociation en cours pour la location de la totalité de l'immeuble. |
| Le Thalès<br>141-145 rue Michel Carre<br>95100 ARGENTEUIL | BUR | 3 316 | 3 316 | 3 316<br>*100 %* | Arbitrage décalé compte tenu de la pollution des sols. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'Île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 7 478 | 7 278 | 1 092<br>*15 %* | Les travaux de rénovation des plateaux et des espaces de services sont en cours. Livraison prévue au 3e trimestre 2024.<br>Commercialisation en cours. |
| Areine<br>146 à 152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | BUR | 10 358 | 5 409 | 811<br>*15 %* | Travaux de remise en état locatif et travaux espace restauration terminés. Commercialisation en cours. |
| **Dont actifs en restructuration** | | | | | |
| Lumicon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | BUR | 30 270 | 30 270 | 2 119<br>*7 %* | Départ de PORSCHE fin 11/2022.<br>Flux sécurisé jusque fin 2024.<br>Actif en cours de repositionnement. |
| We<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | BUR | 26 819 | 26 819 | 8 046<br>*30 %* | Travaux en cours pour une livraison prévue au 1er trimestre 2025. |
| 32 rue Chabrol<br>75010 PARIS | BUR | 2 457 | 2 457 | 2 457<br>*100 %* | Repositionnement en cours<br>et négociation exclusive pour la location de la totalité. |

[1] Quote-part de la SCPI.

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION PATRIMOINE IMMOBILIER

## CONGÉS REÇUS À 6 MOIS

Les congés reçus à 6 mois en fin d'année (du 01/01/2024 au 30/06/2024) portent sur 5 116 m², soit 1,76 % de la surface en exploitation (296 765 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** | | | | | | |
| Station SQY<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | BUR | 19 331 | 2 838 | 1 504<br>*53 %* | 02/2024<br>06/2024 | 932 m² AFNIC,<br>572 m² ERCG. Négociation en cours pour déménagement sur étage plus petit - effet 07/2024. Actif en cours de restructuration. |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | BUR | 6 464 | 1 023 | 1 023<br>*100 %* | 03/2024<br>05/2024 | 111 m² STE ECO MIXTE PLAINE COM,<br>912 m² SCT. |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92100 NANTERRE | BUR | 18 045 | 1897 | 617<br>*32,5 %* | 05/2024 | RÉGION ÎLE-DE-FRANCE. |
| Maillot 2000 - 4/5/7e étage<br>51 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | BUR | 2 951 | 563 | 282<br>*50 %* | 03/2024 | TAGERIM. Bail en cours de rédaction avec un locataire en place dans l'immeuble. |
| 6 rue de Copenhague<br>67000 SCHILTIGHEIM | BUR | 2 032 | 704 | 704<br>*100 %* | 03/2024 | ATOS France. |
| **Dont actifs détenus au travers de SCI** | | | | | | |
| Am Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBURG | BUR | 3 807 | 1 401 | 98<br>*7 %* | 03/2024 | FIELDFISHER PLOG PART. Négociation en cours avec 3 prospects sur 80 % des surfaces. Effet fin 2024. |

[1] Quote-part de la SCPI.

## CONTENTIEUX

Au cours de l'exercice une reprise de la provision a été réalisée pour 152 303,28 euros. Dans le même temps, l'apparition et/ou l'évolution de certaines créances ont nécessité une dotation à la provision à hauteur de 1 415 367,15 euros. Ainsi, la dotation nette aux créances douteuses s'élève à la somme de 1 263 063,87 euros.

Au 31 décembre 2023, la provision pour créances douteuses s'établit à 3 617 315,37 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 2023 d'un ajustement de provision, correspondant au différentiel depuis le 22 décembre 2020, entre la baisse significative de loyer réclamée par le locataire et le loyer facturé, soit la somme de 1 702 682 euros actualisée en décembre 2023 et intégrant le différentiel de loyers depuis 2020 ainsi que la taxe 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.

| 2023 | En euros |
|---|---|
| Travaux réalisés | 8 560 157,08 |
| Provisions pour travaux au 31 décembre | 2 767 632,05 |

## CRÉATIONS IMMOBILISATIONS

Dont les plus significatives sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 43 rue Abel Gance | BOULOGNE-BILLANCOURT | Création d'une marketing suite | 70 206,42 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Mise en place de compteurs électriques | 64 233,77 |
| 17-19 avenue de la Métallurgie | LA PLAINE SAINT-DENIS | Étude création de comptage électrique et mise en place bornes Wifi | 52 278,65 |
| 18 place des Nymphéas | VILLEPINTE | Création contrôle accès et caméra sécurisation | 48 152,46 |
| 251 boulevard Pereire | PARIS | Création bornes électriques | 41 615,72 |

## TRAVAUX DE RESTRUCTURATIONS / VALORISATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 1 rue George Stephenson | MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | Restructuration lourde en site occupé de l'immeuble | 1 180 312,35 |
| 32 rue de Chabrol | PARIS | Rénovation actif et révision CVC | 564 997,46 |
| 61 avenue Jules Quentin | NANTERRE | Restructuration immeuble | 317 705,93 |
| 199 rue Championnet | PARIS | Superstructure et restructuration infrastructure | 81 140,37 |
| 46 rue de l'Échiquier | PARIS | Restructuration immeuble | 74 444,95 |

## TRAVAUX D'AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 1 rue Georges Braque | GUYANCOURT | Rénovation du RDC, curage des étages et reprise des extérieurs | 1 505 811,08 |
| 129 rue Servient | LYON | Participation bailleur aux travaux preneur | 955 886,00 |
| 21-37 rue de Stalingrad | ARCUEIL | Mise en peinture cages escaliers et désamiantage gaines CVC | 474 211,22 |
| 27-33 quai Alphonse Le Gallo | BOULOGNE-BILLANCOURT | Participation bailleur aux travaux preneur | 394 137,14 |
| 17-19 avenue de la Métallurgie | LA PLAINE-SAINT-DENIS | Participation bailleur aux travaux preneur | 303 823,64 |

## TRAVAUX NON COUVERTS PAR PROVISION

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature des travaux | Coût HT (euros) |
|---|---|---|---|
| 21-37 rue de Stalingrad | ARCUEIL | Divers audits en vue de l'arbitrage de cette propriété | 84 321,34 |
| 66 avenue du Maine | PARIS | Divers audits en vue de la rénovation de cette propriété | 69 942,94 |
| 102 rue de Paris | MASSY | Travaux remise en état des évacuations des sanitaires | 33 305,70 |
| 13 avenue du Général Leclerc | MAISONS-ALFORT | Divers audits en vue de l'arbitrage de cette propriété | 32 688,30 |
| 5-6 esplanade Charles de Gaulle | NANTERRE | Audits energetique decret tertiaire | 26 687,80 |

## 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 | Modification désenfumage parking avec réparation des compresseurs | 39 195,13 |
| 102-116 rue Victor Hugo | LEVALLOIS-PERRET | Audit performance énergétique et remplacement éclairages parkings | 28 707,00 |
| 21-37 rue de Stalingrad | ARCUEIL | Établissement DPE et audits en vue de l'arbitrage de cette propriété | 16 143,00 |
| 18 place des Nymphéas | VILLEPINTE | Divers audits et métrés en vue de l'arbitrage de cette propriété | 13 768,74 |
| 129 rue Servient | LYON | Mission geomètre | 13 419,41 |

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
# PATRIMOINE IMMOBILIER

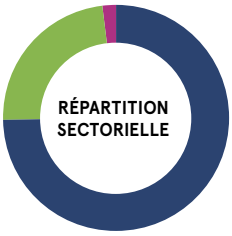
## EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au global, le patrimoine de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève au 31 décembre 2023 à 1 210 986 824 euros dont 934 420 155 euros d'actifs détenus en direct et 276 566 669 euros d'actifs détenus au travers de SCI. À périmètre constant, la valeur du patrimoine telle qu'elle résulte des expertises est en baisse de 8,18 % par rapport à l'exercice précédent.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31 décembre 2023, Crédit Mutuel Pierre 1 détient une superficie acquise (VEFA inclus) de 297 307 m².

**Répartition par nature de locaux**

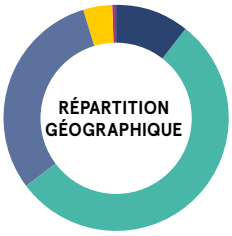



**Bureaux**
74,91 %

**Commerces**
23,42 %

**Hôtels, tourisme et loisirs**
1,67 %

**Répartition géographique**




**Paris**
10,77 %

**Île-de-France**
54,20 %

**Régions**
30,49 %

**Allemagne**
4,12 %

**Espagne**
0,42 %

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023[1]

| | Bureaux | Commerces | Hôtels,tourisme et loisirs | Total en € | Total en % |
|---|---|---|---|---|---|
| Paris | 316 945 324,82 | 29 027 014,50 | | 345 972 339,32 | 28,57 % |
| Île-de-France | 503 859 947,00 | 68 084 007,32 | | 571 943 954,32 | 47,23 % |
| Régions | 187 885 692,67 | 57 336 567,57 | | 245 222 260,24 | 20,25 % |
| Allemagne | 29 352 270,42 | | 17 646 000,00 | 46 998 270,42 | 3,88 % |
| Espagne | 850 000,00 | | | 850 000,00 | 0,07 % |
| **Total €** | **1 038 893 234,91** | **154 447 589,39** | **17 646 000,00** | **1 210 986 824,30** | |
| *Total 2022* | *1 121 013 864,23* | *154 790 106,60* | *18 190 000,00* | *1 293 993 970,83* | |
| **Total %** | **85,79 %** | **12,75 %** | **1,46 %** | | **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) | 35 019,82 | 4 829,69 | 4 961,40 | 44 810,91 |
| Prix d'acquisition à l'acte hors droit | 235 849 647,47 | 27 911 537,33 | 15 980 000,00 | 279 741 184,80 |
| Valeurs estimées du patrimoine | 233 598 159,06 | 25 322 509,93 | 17 646 000,00 | 276 566 668,99 |

## RATIO D'ENDETTEMENT ET D'ENGAGEMENTS VEFA AU 31 DÉCEMBRE 2023

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 2023 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 % | 342,91 |
| Dettes et engagements | 28,36 % | 324,14 |
| - dont emprunts hypothécaires (durée résiduelle pondérée 4,3 ans) | 14,95 % | 170,93 |
| - dont emprunts court terme | 13,14 % | 150,17 |
| - dont opérations immobilières en VEFA | 0,27 % | 3,04 |

### 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

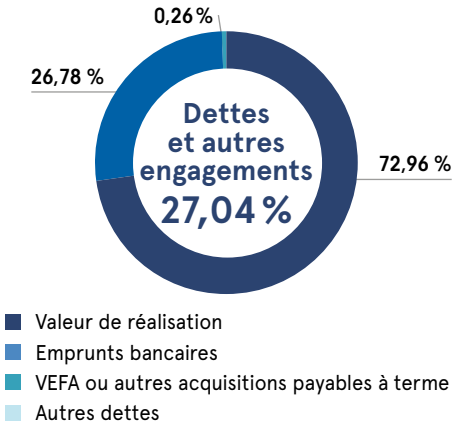
Par ailleurs, le calcul de l'effet de levier, selon la méthode brute[1], conformément au règlement UE du 12 décembre 2012, ressort à 136 % de la valeur des actifs.

[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 2023

### DETTES ET ENGAGEMENTS (MÉTHODE ASPIM)

Le graphique ci-dessous présente le niveau des dettes et d'engagement au 31 décembre 2023 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 | (215 000 000,00) | (105 988 823,04) | (320 988 823,04) |

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, il est rappelé qu'est intervenu au cours de l'exercice le changement substantiel suivant :

### MODIFICATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION DE LA SCPI CRÉDIT MUTUEL PIERRE 1

Suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI autorisée par le conseil de surveillance le 11 septembre 2023, la société de gestion a décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1. En conséquence, depuis le 13 septembre 2023, le prix de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 a diminué de 7,02 % et s'établit à 265 euros.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Nous vous informons qu'aucun évènement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.

# 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 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038,58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 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 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

Les effets du changement climatique s'intensifient et leur prise en compte est devenue essentielle dans la gestion d'actifs immobiliers. Pour les atténuer, La Française Real Estate Managers, en tant que gestionnaire responsable d'un parc immobilier important, s'est fixé un objectif ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre de ses fonds. En effet, votre société de gestion a pris l'engagement d'aligner les émissions moyennes de **la majorité de ses SCPI à capital variable**, avec une **trajectoire de décarbonation limitant à 1,5° le réchauffement climatique**.

La Française Real Estate Managers s'engage donc à **réduire l'empreinte carbone** des bâtiments détenus par votre SCPI conformément aux objectifs internationaux de l'Accord de Paris. De plus, elle investit dans des **mesures d'adaptation** afin de préserver leur bon fonctionnement. Enfin, elle a formalisé une politique en faveur de la **biodiversité**.

## QUELLES ACTIONS EN 2023 ?

### ATTÉNUATION

**Après une première baisse significative de 13,4 % en 2022, les SCPI La Française[1] ont réduit en 2023 de 20,0 % leurs émissions de $CO_2$ en s'appuyant sur 3 piliers :**

### 1/ LA SOBRIÉTÉ

***La meilleure énergie est celle que nous ne consommons pas.***

La Française Real Estate Managers mobilise et encourage les équipes des services techniques, les occupants, les gestionnaires, pour que chacun adopte un comportement éco-responsable !

**Exemple d'actions menées avec les locataires du Crisco** - 17 000 m² à Sèvres (92)

- **Mobilisation des utilisateurs :** parce qu'il est essentiel d'écouter et d'expliquer, nous avons mené auprès des utilisateurs une enquête sur les actions de sobriété à déployer. Nous les avons notamment interrogés sur les consignes de température souhaitées et leur besoin en ventilation.
- **Actions concrètes :** les horaires de climatisation et de chauffage ont été décalés, les consignes de température adaptées et des coupures de ventilation ont été mises en place. Le tout a été suivi pour analyser les consommations d'énergie et le confort des utilisateurs.
- **Participation au concours Cube Flex* 2023 organisé par l'IFPEB** et qui fait partie du Championnat de France des Économies d'Énergie.

**Le concours Cube Flex permet aux utilisateurs qui le souhaitent de challenger leur capacité de flexibilité énergétique, c'est-à-dire leur capacité à diminuer ponctuellement leur appel de puissance électrique en anticipation et en réponse à un signal de demande d'effacement. Les candidats participent de manière ludique et concrète à l'équilibre du réseau national et en même temps à la loi de transition énergétique qui vise 40 % d'économies d'énergies en 2030. Dans le cadre de ce concours, le Crisco a pu réaliser plus de 30 % d'économie d'énergie sur certaines périodes et a été primé 3 fois.**

### 2/ L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Exemple de solutions déployées : nous avons installé sur plus de 50 immeubles une solution de compteurs connectés : IQSPOT. Cet outil collecte, analyse et optimise les consommations d'énergie. Les résultats observés sur les 3 dernières années sont concluants et se traduisent par une réduction des consommations d'énergie et des émissions de $CO_2$ de 15 à 20 % sur les actifs équipés.

### 3/ LA DÉCARBONATION DES SOURCES D'ÉNERGIE

Nous remplaçons les équipements de chauffage les plus émissifs. En 2023, les dernières chaudières fioul ont été remplacées par des équipements plus performants et moins émissifs en gaz à effet de serre.

Par ailleurs, nous avons souscrit de nouveaux contrats d'approvisionnement en électricité issue d'énergie renouvelable sur les contrats maîtrisés directement par les Property Managers de La Française Real Estate Managers.

**En 2023, les SCPI La Française[1] ont réduit de 20,0 % leurs émissions de $CO_2$**

| ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2022 | | ÉMISSIONS DE $CO_2$ 2023 |
|---|---|---|
| 19,9 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ | -20,0 % | 16,0 $kg_{éq}CO_2/m^2/an$ |

[1] Ensemble des SCPI de La Française REM, hors SCPI fiscales et LF Croissance & Territoires.

## ADAPTATION

La maîtrise des risques en matière de durabilité est un enjeu majeur pour La Française Real Estate Managers. Parce que la fréquence et l'intensité des événements climatiques extrêmes accélèrent et que leur évolution n'est pas linéaire, votre société de gestion analyse la vulnérabilité de ses actifs immobiliers aux risques climatiques physiques tous les ans.

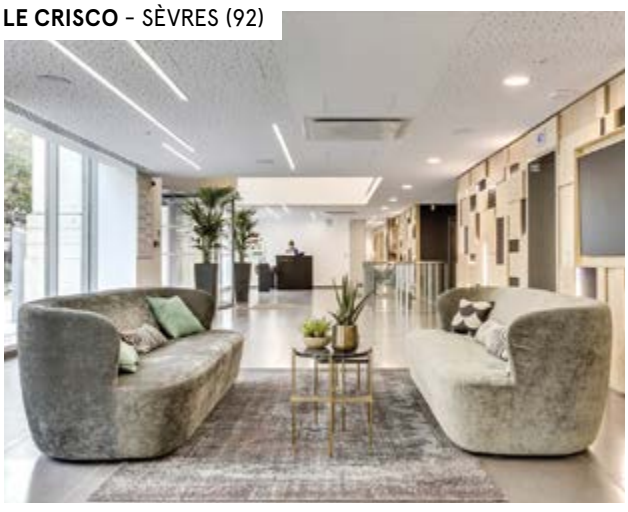
En 2023, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques a été modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. De plus nous avons intégré dans nos modèles des données d'exposition plus récentes et des indicateurs plus prospectifs.

### EXEMPLE : CAMPUS CYBER LA DÉFENSE – PUTEAUX (92)

**Les équipements techniques de cet immeuble neuf, localisé en zone inondable (pont de Neuilly au bord de la Seine), sont situés en sous-sol. Compte tenu de l'exposition forte de cet immeuble aux risques d'inondation, un sas étanche a été construit autour des équipements techniques, pour diminuer significativement la vulnérabilité de cet actif aux risques d'inondation.**



**LE CRISCO** – SÈVRES (92)



## BIODIVERSITÉ

En 2023, nous avons poursuivi notre politique en faveur de la préservation de la biodiversité en déployant notre chartre de gestion durable des espaces verts. Cette charte s'articule autour de 2 thèmes :

- **la préservation de la biodiversité** par le choix pertinent des espèces utilisées, notamment en favorisant la faune et la flore locale et le non-recours à des produits polluants
- **la préservation des ressources naturelles** en réduisant les consommations d'eau et en revalorisant les déchets verts

Nous incitons également nos locataires qui gèrent eux-mêmes leurs espaces verts à s'engager dans cette démarche.

Enfin, pour tous les projets en phase de construction ou de restructuration nous avons défini un seuil minimum de végétalison. Nous le mesurons à l'aide du Coefficient Biotope par Surface (CBS) qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale d'une parcelle. Nous veillons à proposer des solutions pour améliorer ce dernier.



**Nous vous invitons à consulter l'annexe Extra Financière jointe à ce rapport annuel pour plus de précisions 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] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2023 | 584 351 370,00 | (11 180 560,00) | 3 819 290 | 19 273 | 8 911,20 | 265,00 |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 %)* | | *4,56 %* | | | *27,37 %* |
| *dont distribution de réserves de plus-values (en %)* | *37,63%* | | *28,42 %* | *47,37 %* | *2,37 %* |
| Taux de distribution sur valeur de marché (en %)[2] | 4,00 % | 4,00 % | 4,00 % | 4,00 % | |
| Fiscalité payée pour le compte de l'associé (euros) | | | 1,40 | 0,58 | 0,10 |
| Taux de distribution (en %)[3] | | | 4,49 % | 4,20 % | 4,34 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)[4] | 4,86 | 4,43 | 5,85 | 8,36 | 5,31 |

[1] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[2] Ancienne méthode correspondant à 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] 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 actuel.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat.

## MARCHÉ DES PARTS EN 2023 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 | 398 | 0,01 % |
| Parts cédées de gré à gré | 491 | 0,01 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 32 758 | 0,85 % |
| Parts annulées ou remboursées | 39 500 | 1,02 % |
| Parts en attente de retrait au 31/12 | 403 117 | 10,45 % |

En raison de la hausse brutale des taux d'intérêt, la collecte des SCPI a fortement ralenti en 2023. Les souscriptions de Crédit Mutuel Pierre 1 totalisent 0,1 million d'euros. Ce montant reste insuffisant pour assurer la totalité des demandes de retrait.

Le recours au fonds de remboursement s'est donc poursuivi en 2023 et a permis d'assurer le remboursement de 39 500 parts en faveur d'associés contraints par l'urgence du traitement de leur dossier.

Il est rappelé que les dotations du fonds de remboursement proviennent de disponibilités issues d'opérations de cessions et donc ne pénalisent en rien les actifs détenus par Crédit Mutuel Pierre 1.

La SCPI a donc renforcé son plan d'arbitrage en 2024 pour redoter au fil des cessions ce fonds de remboursement qui a été largement consommé en 2023.

Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait représente 10,45 % 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) |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2023 | 398 | 0,01 % | 36 mois[1] | 403 117 | 44 103,59 |

[1] Sur option, le remboursement des parts peut être réalisé sous un 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)

| | 2019 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 14,59 | 97,73 | 14,33 | 97,00 | 14,16 | 97,88 | 13,42 | 97,66 | 14,10 | 95,12 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | 0,12 | 0,81 | 0,17 | 1,18 | 0,20 | 1,38 | 0,08 | 0,61 | 0,18 | 1,25 |
| Produits divers | 0,22 | 1,46 | 0,27 | 1,82 | 0,11 | 0,75 | 0,24 | 1,74 | 0,54 | 3,64 |
| **Total des revenus** | **14,93** | **100,00** | **14,77** | **100,00** | **14,47** | **100,00** | **13,74** | **100,00** | **14,83** | **100,00** |
| **Charges** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 1,33 | 8,90 | 1,29 | 8,71 | 1,24 | 8,60 | 1,14 | 8,32 | 1,23 | 8,27 |
| Autres frais de gestion[1] | 0,73 | 4,88 | 0,59 | 4,02 | 0,76 | 5,23 | 1,01 | 7,32 | 2,05 | 13,82 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 0,28 | 1,89 | 0,15 | 1,00 | 0,17 | 1,19 | 0,15 | 1,10 | 0,11 | 0,75 |
| Charges immobilières non récupérées | 1,81 | 12,11 | 1,38 | 9,34 | 1,89 | 13,06 | 2,41 | 17,52 | 2,13 | 14,35 |
| **Sous total - charges externes** | **4,15** | **27,79** | **3,41** | **23,06** | **4,06** | **28,08** | **4,71** | **34,25** | **5,52** | **37,20** |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | 0,65 | 4,37 | 0,51 | 3,44 | 0,47 | 3,26 | 0,43 | 3,13 | 0,54 | 3,67 |
| Provisions | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | 0,11 | 0,76 | (0,03) | (0,23) | 0,39 | 2,67 | (0,03) | (0,23) | 0,20 | 1,35 |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,01 | 0,06 | 0,01 | 0,09 | 0,03 | 0,24 | 0,20 | 1,48 | 0,56 | 3,80 |
| **Sous total - charges internes** | **0,77** | **5,19** | **0,49** | **3,30** | **0,89** | **6,17** | **0,60** | **4,37** | **1,31** | **8,82** |
| **Total des charges** | **4,92** | **32,97** | **3,89** | **26,36** | **4,96** | **34,25** | **5,31** | **38,63** | **6,82** | **46,01** |
| **Résultat** | **10,00** | **67,03** | **10,88** | **73,64** | **9,51** | **65,75** | **8,43** | **61,37** | **8,01** | **53,99** |
| Variation du report à nouveau | 2,87 | 19,22 | (0,52) | (3,52) | 1,34 | 9,25 | 2,44 | 17,77 | (3,13) | (21,08) |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 11,40 | 76,38 | 11,40 | 77,19 | 11,40 | 78,78 | 11,40 | 82,96 | 11,40[3] | 76,88 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 11,40 | 76,38 | 11,40 | 77,19 | 11,40 | 78,78 | 11,37 | 82,74 | 11,36 | 76,61 |

[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 0,27 euros prélevés sur la réserve de plus-values.

## EMPLOI DES FONDS (EUROS)

| | Total au 31/12/2022[1] | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 908 226 720,20 | (11 180 560,00) | 897 046 160,20 |
| Écart sur remboursement de parts | 12 280 052,15 | 1 153 083,20 | 13 433 135,35 |
| Cessions d'immeubles | 563 296 295,55 | 18 335 195,64 | 581 631 491,19 |
| Plus et moins-values sur cessions | 52 644,19 | (773 221,13) | (720 576,94) |
| Réévaluations | 5 814 521,63 | | 5 814 521,63 |
| Prélèvements sur primes d'émission et de fusion | (83 108 976,70) | (17 948 987,38) | (101 057 964,08) |
| Achats d'immeubles | (1 436 912 506,62) | (18 274 835,16) | (1 455 187 341,78) |
| Achats de parts de sociétés immobilières | (188 741 805,25) | (1 297 107,61) | (190 038 912,86) |
| **Sommes restant à investir** | **(219 093 054,85)** | **(29 986 432,44)** | **(249 079 487,29)** |

[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 provenant notamment du placement des capitaux en attentes d'investissement, des revenus de certains FIA (OPPCI ou fonds d'investissement étranger équivalent) 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 entre les mains des associés résidents 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 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril 2024 :

### PERSONNES PHYSIQUES

| Revenu foncier | En euros |
|---|---|
| Revenu brut | 61 450 191 |
| Autres charges déductibles | 16 793 261 |
| Intérêts d'emprunts | 8 558 403 |
| Revenu net | 36 098 527 |
| Soit par part en pleine jouissance | 9,41 |
| Dont revenus de source étrangère ouvrant droit à crédit d'impôt ou imposé selon la méthode du taux effectif global | 1 715 429 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,45 |

| Revenu financier | En euros |
|---|---|
| Revenu | 459 787 |
| Soit par part en pleine jouissance | 0,12 |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 0,08 |

### PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC(1) | 33 922 392 |
| Réintégration | 10 179 960 |
| Déduction | (12 390 362) |
| Résultat fiscal | 31 711 990 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1) | 33 922 392 |
| Réintégration | 10 179 960 |
| Déduction | (9 648 693) |
| Résultat fiscal | 34 453 659 |

(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 2024 (euros) | |
|---|---|
| Pour les résidents français | Pour les non-résidents français (ou assimilés) |
| 222,99 | 216,80 |

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

## 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 31/12/2023** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 896 592,84 | | | | | | 896 592,84[1] |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 3 511 379,22 | 3 511 379,22[2] |
| **Total à payer** | | **896 592,84** | | | | | **3 511 379,22** | **4 407 972,06** |
| **Échéances au 31/12/2022** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 752 466,87 | | | | | | 752 466,87 |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | 1 372 896,84 | 1 372 896,84 |
| **Total à payer** | | **752 466,87** | | | | | **1 372 896,84** | **2 125 363,71** |

[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 | 45 499 987,59 | 12 306 652,07 | 57 806 639,66 |
| Charges non récupérables | (6 578 061,56) | (502 921,33) | (7 080 982,89) |
| Travaux non récupérables et gros entretien | (5 742 055,69) | (713 234,35) | (6 455 290,04) |
| Impact des douteux | (1 263 063,87) | (130 861,77) | (1 393 925,64) |
| **Composants du résultat d'exploitation** | | | |
| Commission de gestion de la SGP | (4 707 203,10) | (1 109 975,43) | (5 817 178,53) |
| Autres charges d'exploitation | (448 507,00) | (203 448,55) | (651 955,55) |
| **Composants du résultat financier** | | | |
| Intérêts des emprunts | (7 131 078,83) | (1 231 914,91) | (8 362 993,74) |
| Autres charges financières | (304 624,40) | (209 230,99) | (513 855,39) |
| Produits financiers | 708 707,64 | 34 877,61 | 743 585,25 |
| **Composants du résultat exceptionnel** | | | |
| Résultat exceptionnel | 1 027 236,92 | (105 896,79) | 921 340,13 |
| **Total** | **21 061 337,70** | **8 134 045,56** | **29 195 383,26** |

# 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 plusieurs modifications statutaires de votre SCPI.

## INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE « COMPENSATION DIFFÉRÉE » DES SOUSCRIPTIONS/RETRAITS

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion a souhaité, pour votre SCPI, renforcer les outils de liquidité dont elle dispose. La société de gestion estime prudent d'équiper la SCPI d'un outil de liquidité supplémentaire. Cet outil viendrait s'ajouter à la faculté de suspension de la variabilité du capital figurant aux statuts et à la mise en place d'un fonds de remboursement, votée par l'assemblée générale le cas échéant.

Il est à présent, proposé de permettre de traiter les demandes de souscriptions et de retraits de la SCPI sur une période de douze mois. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2 % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. Ce mécanisme pourrait, en cas d'augmentation des demandes de retrait, contribuer à une meilleure gestion de ces demandes en les imputant rétroactivement sur les souscriptions reçues les douze mois précédents, de façon à encore mieux fluidifier le marché des parts de votre SCPI.

En conséquence, le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts seraient rédigés comme suit :

***« Variabilité du capital***

*La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.*

*Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.*

*Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un « Fonds de Remboursement ».*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

*Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.*

*En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €. »*

***« 3. Valeur de retrait***

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

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

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

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

## INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts serait rédigé comme suit :

***« 1. Nomination – Révocation***

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

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

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

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

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

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

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

*Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »*

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Afin d'apporter plus de souplesse au fonctionnement du marché des parts, nous vous proposons de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire.

En conséquence, l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

***« Rétablissement de la variabilité du capital***

*La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.*

*Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).*

*Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :*
- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- *la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

*Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes ~~et non cumulatives~~. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »*

## INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCIMALISATION DES PARTS SOCIALES

Afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, nous vous proposons d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

En conséquence, l'article XIII « Droits des parts » des statuts serait rédigé comme suit :

***« Article XIII : Droits des Parts***

*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.*

*Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.*

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. ~~Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.~~*

*Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.*

*En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.*

*La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »*

## MODIFICATION DES MODALITÉS DE REPRISE DES SOMMES DISPONIBLES SUR LE FONDS DE REMBOURSEMENT

Suite à une mise à jour de la réglementation, nous vous proposons de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En conséquence, l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts serait rédigé comme suit :

***« 2. Fonds de remboursement***

*La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du Conseil de Surveillance.*

*Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.*

*Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.*

*L'assemblée générale des associés délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, après rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »*

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 2023, de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1.

Nous tenons tout d'abord à vous préciser qu'à la suite de l'élection des membres du conseil de surveillance le 20 juin 2023, notre réunion du 19 septembre 2023 a notamment été consacrée à la nomination du Président et du Secrétaire du conseil de surveillance. Ainsi, ont été élus Messieurs Georges Philippe DESCHAMPS et François RINCHEVAL aux postes respectifs de Président et de Secrétaire du conseil de surveillance.

Au cours de l'année, nous avons consacré nos quatre 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 111 390 euros et a été affectée en intégralité à la contrepartie des associés sortants.

Il a été traité 39 898 parts selon la répartition suivante :

- 398 parts retirées avec contrepartie ;
- 39 500 parts remboursées par le fonds de remboursement.

Le capital effectif, qui s'élevait à 590 394 870 euros en début d'année, était ainsi ramené à 584 351 370 euros au 31 décembre 2023. À cette même date, la capitalisation de la SCPI représentait 1 012 111 850 euros et 403 117 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 début avril 2023. Depuis le 13 septembre 2023, en raison de l'évolution de la valeur de réalisation de la SCPI, le prix de sortie actualisé, via le fonds de remboursement, s'établit à 204 euros par part.

## 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 2 arbitrages intervenus, ayant permis à la SCPI de se séparer dans d'excellentes conditions de 6 557,25 m², dont 68,39 % d'actifs vacants, pour un montant global de 14 455 907 euros.

S'agissant des investissements, aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Au niveau locatif, dans un contexte économique toujours difficile, les taux d'occupation financier et d'occupation physique s'élèvent respectivement à 89,4 % et 80,1 % sur l'exercice 2023.

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 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. Confrontée à un marché de l'investissement en forte baisse en 2023, la phase d'arbitrage a été étendue sur 2024 et son volume augmenté pour capter les plus-values latentes sur certains actifs, les synchroniser avec les moins-values réalisées sur d'autres et être en capacité de saisir les opportunités d'investissement dans un marché « corrigé ». Le conseil de surveillance suivra attentivement l'évolution de ce plan tout au long de l'année 2024.

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 2023, à 1 117 647 951,10 euros, dont 934 420 155,31 euros pour la valeur d'expertise des actifs détenus en direct et 183 227 795,79 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 1 062 408 139,47 euros contre 1 170 699 232,84 euros en 2022, soit ramenée par part, une diminution de 8,31 % à 278,17 euros contre 303,39 euros en 2022, en tenant compte 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.

Par ailleurs, suite à la modification des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI autorisée par votre conseil de surveillance le 11 septembre 2023, la société de gestion nous a indiqué qu'elle avait décidé de faire évoluer les conditions de souscription de la SCPI. Ainsi, depuis le 13 septembre 2023, le prix de souscription de la SCPI Crédit Mutuel Pierre 1 s'élève à 265 euros contre 285 euros précédemment.

## COMPTES SOCIAUX

Notre réunion du 5 mars 2024, en présence du commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen détaillé des produits et des charges de l'exercice 2023. 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 2023 de 30 710 030,30 euros, correspondant à un résultat par part en jouissance de 8,01 euros. Le dividende versé s'est élevé à 11,40 euros par part, dont une distribution de réserves de plus-values de 0,27 euro et un prélèvement de 3,12 euros sur le report à nouveau qui s'établi à 5,31 euros par part, représentant plus de 5,5 mois de distribution. Le taux de distribution brut de fiscalité s'élève à 4,34 %.

## 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 COMPLÉMENTAIRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la participation des membres de votre conseil aux commissions de travail ainsi qu'aux réunions convoquées à titre exceptionnel, nous vous proposons la mise en place d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, se répartissant comme suit :

- 4 400 euros à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance ;
- 4 000 euros à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Nous vous précisons que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 20 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous invitons à voter favorablement aux modifications statutaires proposées, qui ont été débattues au sein de notre conseil de surveillance.

Dans le contexte immobilier actuel et conformément à l'évolution de la doctrine de l'Autorité des Marchés Financiers, la société de gestion souhaite permettre à la SCPI de traiter les demandes de souscriptions et retraits sur une période de douze mois afin de procurer une plus grande souplesse dans la gestion du marché des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite de 2 % maximum par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI. La société de gestion souhaite également préciser qu'en dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Par ailleurs, afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur de votre conseil de surveillance, la société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

La société de gestion vous propose également de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire.

De plus, afin d'offrir une plus grande souplesse de souscription aux investisseurs, la société de gestion vous propose d'introduire dans les statuts la possibilité de décimalisation des parts sociales.

Enfin, suite à une mise à jour de la réglementation, la société de gestion vous propose de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers

## PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté en mars 2024 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 2023 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 2023 - 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 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un capital effectif de 584 351 370 euros et un bénéfice net de 30 710 030,30 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 30 710 030,30 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 32 276 493,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 62 986 524,29 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 42 699 413,21 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 20 287 111,08 euros

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023**

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 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable : 834 802 387,24 euros, soit 218,58 euros par part
- valeur de réalisation : 874 820 457,58 euros, soit 229,05 euros par part
- valeur de reconstitution : 1 062 408 139,47 euros, soit 278,17 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 ;
- délègue à la société de gestion la reprise des sommes disponibles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale :

- décide, de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 720 576,94 euros sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession ;
- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la société de gestion à procéder à l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession à cette date sur le compte prime d'émission d'un montant égal aux pertes constatées sur le compte des plus ou moins-values de cession afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- et précise que cette autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

## 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 2024.

L'assemblée générale prend acte de la distribution de plus-values immobilières effectuée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à hauteur de 1 031 328,18 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 2024.

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 2023 à 104 374 euros, soit 0,06 euro par part.

## 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 2024.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

**Indemnisation complémentaire du conseil de surveillance**

L'assemblée générale fixe le montant d'une enveloppe maximale d'indemnisation annuelle complémentaire à celle allouée au conseil de surveillance pour l'exercice 2024 et pour chacun des exercices suivants, jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale, à :

- quatre mille quatre cents euros (4 400 €) à répartir entre les membres désignés pour participer aux commissions de travail qui pourraient être mises en place en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance,
- quatre mille euros (4 000 €) à répartir entre les membres du conseil de surveillance pour les réunions convoquées à titre exceptionnel par la société de gestion en fonction de leur participation et suivant les dispositions définies dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Il est précisé que cette indemnisation s'ajoute à celle votée lors de l'assemblée générale du 20 juin 2023 et qu'elle ne sera versée qu'en cas de réunions convoquées à titre exceptionnel et/ou de commissions de travail. En l'absence de réunions exceptionnelles et/ou de commissions de travail sur l'exercice, cette enveloppe ne sera pas utilisée et sera réintégrée dans les comptes de la SCPI.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

**Nomination de l'expert immobilier**

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, accepte la candidature de la société BNP Paribas Real Estate Valuation, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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

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

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

**Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions/retraits et modification corrélative du paragraphe « Variabilité du capital » et de l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide de préciser que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI et de modifier par conséquent le paragraphe « Variabilité du capital » et l'alinéa 3 « Valeur de retrait » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Variabilité du capital***

*La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.*

*Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.*

*Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un « Fonds de Remboursement ».*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

*En dehors des retraits, le capital social peut être réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, sans pour autant être ramené à montant inférieur au minimum légal.*

*(...)*

***3. Valeur de retrait***

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

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

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

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

### NOUVELLE RÉDACTION

***« Variabilité du capital***

*La fraction du capital maximal souscrite par les Associés est arrêtée au 31 décembre de chaque année.*

*Son montant peut augmenter par suite des versements effectués par des Associés anciens ou nouveaux.*

*Il peut également diminuer par suite des retraits. Le capital social effectif ne peut toutefois pas tomber, par suite des retraits, en dessous de 10 % du capital social maximum statutaire.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société peut constituer, si elle le juge utile, un « Fonds de Remboursement ».*

*Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article 422-220 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.*

*Le capital social effectif varie dans les limites fixées par la loi et la réglementation. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds en provenance des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non encore investies, sur les douze derniers mois, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la SCPI défini dans la note d'information.*

*En dehors des réductions de capital qui résulteraient du remboursement des parts détenues par des associés par l'intermédiaire de fonds collectés via des souscriptions réalisées au cours des douze derniers mois, le capital social effectif ne peut être réduit en une ou plusieurs fois qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de 760 000,00 €.*

*(...)*

***3. Valeur de retrait***

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

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

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative du paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance et de modifier corrélativement le paragraphe « Nomination » de l'article XX des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XX : Conseil de Surveillance***

*(...)*

***1. Nomination***

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

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

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

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

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

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

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

### NOUVELLE RÉDACTION

***Article XX : Conseil de Surveillance***

*(...)*

***1. Nomination – Révocation***

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

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

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

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

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

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

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

*Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives au fonctionnement du marché des parts - Modification corrélative de l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- de préciser les règles relatives au fonctionnement des parts et de supprimer la référence au non-cumul du marché primaire et du marché secondaire ;
- de modifier corrélativement l'alinéa « Rétablissement de la variabilité du capital » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital***

*(...)*

***Rétablissement de la variabilité du capital***

*La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.*

*Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).*

*Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :*

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- *la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

*Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes et non cumulatives. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital***

*(...)*

***Rétablissement de la variabilité du capital***

*La société de gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors qu'elle constate que le prix d'exécution a conduit à constater, au cours de quatre périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.*

*Dans l'hypothèse où la société de gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier).*

*Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :*

- *l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts ;*
- *la fixation d'un prix de souscription à un niveau proche de la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital ;*
- *l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts ;*
- *la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital effectif.*

*Les retraits de parts demandés à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital et les cessions de parts par confrontation par la société de gestion des ordres d'achat et de vente, qui se substitueraient aux retraits dans le cas du blocage des retraits, sont deux possibilités distinctes. En aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Introduction de la possibilité de décimalisation des parts sociales - Modification corrélative de l'article XIII « Droits des Parts » des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- d'introduire la possibilité de décimalisation des parts sociales ;
- de modifier corrélativement l'article XIII « Droits des Parts » des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XIII : Droits des Parts***

*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.*

*Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.*

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.*

*En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.*

*La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« Article XIII : Droits des Parts***

*Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVII pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.*

*Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.*

*Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date ; et qu'en cas de retrait les parts annulées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a lieu.*

*La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés.*

*Les parts sociales peuvent être fractionnées sur décision de la société de gestion.*

*Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.*

*En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires.*

*La société sera valablement libérée du paiement des dividendes, qu'elle qu'en soit la nature (résultat ou réserve) par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire. Aussi les plus-values sur cession d'immeubles seront imposées chez l'usufruitier. »*

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

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Modification des modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement - Modification corrélative de l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII des statuts**

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide :

- de modifier les modalités de reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement et d'indiquer que cette reprise est désormais déléguée à la société de gestion par l'assemblée générale des associés après rapport motivé de la société de gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financier ;
- de modifier corrélativement l'alinéa 2 « Fonds de remboursement » du paragraphe « Retrait » de l'article VIII « Variabilité du Capital - Retrait - Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital » des statuts de la société tel que suit :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital***

*(...)*

***2. Fonds de remboursement***

*La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du Conseil de Surveillance.*

*Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.*

*Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.*

*La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement doit être autorisée par une décision d'une assemblée générale des associés, après rapport motivé de la Société de gestion et après information de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« Article VIII : Variabilité du Capital – Retrait – Suspension et Rétablissement de la variabilité du capital***

*(...)*

***2. Fonds de remboursement***

*La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts sont décidées par l'assemblée générale des associés de la SCPI, après réunion et information préalable du Conseil de Surveillance.*

*Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de la cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.*

*Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont destinées au seul remboursement des associés.*

*L'assemblée générale des associés délègue à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, après rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.*

*Les procédures applicables au fonds de remboursement sont établies par la Société de Gestion, qui a tous pouvoirs à cet effet, et sont précisées dans la note d'information. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités**

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



# 11/ COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

| | 31/12/2023 | | 31/12/2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| **Immobilisations locatives** | **890 358 599,95** | **934 420 155,31** | **889 587 796,05** | **986 771 749,16** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 865 250 198,74 | 934 420 155,31 | 869 213 684,10 | 977 716 976,12 |
| Immobilisations en cours | 25 108 401,21 | | 20 374 111,95 | 9 054 773,04 |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | **(4 772 314,88)** | **(2 004 682,83)** | **(3 372 149,82)** | **(1 105 848,75)** |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | (2 767 632,05) | | (2 266 301,07) | |
| Provisions pour risques et charges | (2 004 682,83) | (2 004 682,83) | (1 105 848,75) | (1 105 848,75) |
| **Titres financiers contrôlés** | **190 038 912,86** | **183 227 795,79** | **188 741 805,25** | **202 920 039,30** |
| Immobilisations financières contrôlées | 190 038 912,86 | 183 227 795,79 | 188 741 805,25 | 202 920 039,30 |
| Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Provisions pour risques et charges | | | | |
| **Total I (Placements immobiliers)** | **1 075 625 197,93** | **1 115 643 268,27** | **1 074 957 451,48** | **1 188 585 939,71** |
| **Immobilisations financières** | | | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | | | | |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | | | | |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | | | | |
| **Total II (Immobilisations financières)** | | | | |
| **Autres actifs et passifs d'exploitation** | **451 090,74** | **451 090,74** | **466 513,54** | **466 513,54** |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…) | 451 090,74 | 451 090,74 | 466 513,54 | 466 513,54 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Créances** | **26 599 258,05** | **26 599 258,05** | **24 605 178,00** | **24 605 178,00** |
| Locataires et comptes rattachés | 10 722 177,89 | 10 722 177,89 | 6 233 434,53 | 6 233 434,53 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (3 617 315,37) | (3 617 315,37) | (2 354 251,51) | (2 354 251,51) |
| Autres créances | 19 494 395,53 | 19 494 395,53 | 20 725 994,98 | 20 725 994,98 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **3 870 101,31** | **3 870 101,31** | **8 413 799,39** | **8 413 799,39** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | 1 653 830,00 | 1 653 830,00 | 695 039,00 | 695 039,00 |
| Autres disponibilités | 2 216 271,31 | 2 216 271,31 | 7 718 760,39 | 7 718 760,39 |
| **Total III (Actifs d'exploitation)** | **30 920 450,10** | **30 920 450,10** | **33 485 490,93** | **33 485 490,93** |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(272 419 977,68)** | **(272 419 977,68)** | **(234 180 982,23)** | **(234 180 982,23)** |
| Dettes financières | (223 627 173,28) | (223 627 173,28) | (193 606 396,24) | (193 606 396,24) |
| Dettes d'exploitation | (12 141 582,40) | (12 141 582,40) | (10 281 547,82) | (10 281 547,82) |
| Dettes diverses | (36 651 222,00) | (36 651 222,00) | (30 293 038,17) | (30 293 038,17) |
| **Total IV (Passifs d'exploitation)** | **(272 419 977,68)** | **(272 419 977,68)** | **(234 180 982,23)** | **(234 180 982,23)** |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | | | | |
| Charges constatées d'avance | 113 870,28 | 113 870,28 | 610 904,85 | 610 904,85 |
| Produits constatés d'avance | 2 347,16 | 2 347,16 | (13 915,03) | (13 915,03) |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | 560 499,45 | 560 499,45 | 682 505,46 | 682 505,46 |
| **Total V (Comptes de régularisation)** | **676 716,89** | **676 716,89** | **1 279 495,28** | **1 279 495,28** |
| **Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)** | **834 802 387,24** | | **875 541 455,46** | |
| **Valeur estimée du patrimoine** | | **874 820 457,58** | | **989 169 943,69** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2022 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **590 394 870,00** | | **(6 043 500,00)** | **584 351 370,00** |
| Capital souscrit | 590 394 870,00 | | (6 043 500,00) | 584 351 370,00 |
| Capital en cours de souscription | | | | |
| **Primes d'émission ou de fusion** | **247 002 925,65** | | **(21 932 964,18)** | **225 069 961,47** |
| Prime d'émission | 174 588 532,16 | | (5 137 060,00) | 169 451 472,16 |
| Prime d'émission en cours de souscription | | | | |
| Prélèvement sur prime d'émission | (74 420 411,22) | | (17 948 987,38) | (92 369 398,60) |
| Écarts sur remboursements de parts | 12 280 052,15 | | 1 153 083,20 | 13 433 135,35 |
| Prime de fusion | 143 243 318,04 | | | 143 243 318,04 |
| Prélèvement sur prime de fusion | (8 688 565,48) | | | (8 688 565,48) |
| **Écart de réévaluation** | **5 814 521,63** | | | **5 814 521,63** |
| Écart de réévaluation | 5 814 521,63 | | | 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** | **52 644,19** | | **(773 221,13)** | **(720 576,94)** |
| **Réserves** | | | | |
| **Report à nouveau** | **22 795 947,07** | **9 480 546,92** | | **32 276 493,99** |
| **Résultat de l'exercice** | **9 480 546,92** | **(9 480 546,92)** | **(11 989 382,91)** | **(11 989 382,91)** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 32 743 191,92 | (32 743 191,92) | 30 710 030,30 | 30 710 030,30 |
| Acomptes sur distribution | (23 185 921,59) | 23 185 921,59 | (42 639 582,12) | (42 639 582,12) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (76 723,41) | 76 723,41 | (59 831,09) | (59 831,09) |
| **Total général** | **875 541 455,46** | | **(40 739 068,22)** | **834 802 387,24** |

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

# 11/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 44 457 930,10 | 42 785 643,10 |
| Charges facturées | 17 475 139,29 | 16 236 486,30 |
| Produits des participations contrôlées | 9 648 692,60 | 9 316 324,10 |
| Produits annexes | 1 042 057,49 | 587 513,70 |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **Total I : Produits de l'activité immobilière** | **72 623 819,48** | **68 925 967,20** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 17 475 139,29 | 16 236 486,30 |
| Travaux de gros entretiens | 163 665,48 | 383 006,31 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 425 480,20 | 778 047,40 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | 1 728 811,98 | 655 503,27 |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 8 482 148,14 | 13 046 766,31 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlées | | |
| **Total II : Charges immobilières** | **28 275 245,09** | **31 099 809,59** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)** | **44 348 574,39** | **37 826 157,61** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | (48 562,50) | 1 605 332,01 |
| Reprises de provisions d'exploitation | 961 578,00 | 837 028,56 |
| Transfert de charges d'exploitation | 509 668,84 | 5 177 893,91 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 152 303,28 | 741 482,31 |
| Reprises de provisions pour autres créances | | |
| **Total I : Produits d'exploitation** | **1 574 987,62** | **8 361 736,79** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 4 707 203,10 | 4 438 353,84 |
| Charges d'exploitation de la société | 178 477,23 | 189 009,19 |
| Diverses charges d'exploitation | 275 333,41 | 1 251 709,85 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | 2 038 558,07 | 3 356 144,86 |
| Dotations aux provisions d'exploitation | 898 834,08 | 997 848,75 |
| Dépréciations des créances douteuses | 1 415 367,15 | 508 359,75 |
| **Total II : Charges d'exploitation** | **9 513 773,04** | **10 741 426,24** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(7 938 785,42)** | **(2 379 689,45)** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 708 707,64 | 323 095,73 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **Total I : Produits financiers** | **708 707,64** | **323 095,73** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | 7 131 140,15 | 2 497 125,81 |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 304 563,08 | 244 713,80 |
| Dépréciations | | |
| **Total II : Charges financières** | **7 435 703,23** | **2 741 839,61** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **(6 726 995,59)** | **(2 418 743,88)** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | 1 027 905,92 | 339 526,79 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **Total I : Produits exceptionnels** | **1 027 905,92** | **339 526,79** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | 669,00 | 624 059,15 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **Total II : Charges exceptionnelles** | **669,00** | **624 059,15** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | **1 027 236,92** | **(284 532,36)** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **30 710 030,30** | **32 743 191,92** |

# 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 2023 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. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des 2 méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

**Valeur vénale au 31 décembre 2023 des immeubles locatifs détenus directement et indirectement : 1 210 986 824,30 euros.**

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

## IMPOSITION DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

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

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

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

Une mise en distribution partielle de la plus-value constatée sur les cessions d'actifs réalisées au cours de l'exercice 2023, pour un montant total de 221 446,00 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 104 374,00 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 117 072,00 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

À leur date d'entrée dans le patrimoine de la SCPI, les actions et parts des entités dont la SCPI détient le contrôle sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables.

À toute autre date, les actions et parts d'entités dont la SCPI détient le contrôle sont évaluées selon les dispositions comptables applicables aux terrains et constructions locatives détenus par la SCPI.

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.

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 2023, la provision pour gros entretien s'élève à 2 767 632,05 euros.

## 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.

## FONDS DE REMBOURSEMENT

Il peut être prévu la constitution d'un fonds de remboursement par l'assemblée générale. Ce fonds de remboursement, disponible à tout moment est comptabilisé dans la rubrique « valeurs de placement et disponibilité ».

## 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.

## 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.

## TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2023 | | Exercice 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Bureaux | 759 487 551,61 | 805 295 075,85 | 763 451 009,17 | 849 191 872,81 |
| Commerces | 105 762 647,13 | 129 125 079,46 | 105 762 674,93 | 128 525 103,31 |
| **Total** | **865 250 198,74** | **934 420 155,31** | **869 213 684,10** | **977 716 976,12** |
| **Immobilisations en cours** | | | | |
| Bureaux | 25 108 401,21 | | 20 374 111,95 | 9 054 773,04 |
| **Total** | **25 108 401,21** | | **20 374 111,95** | **9 054 773,04** |
| **Titres et parts de sociétés à prépondérance immobilière** | **190 038 912,86** | **183 227 795,79** | **188 741 805,25** | **202 920 039,30** |
| **Total général** | **1 080 397 512,81** | **1 117 647 951,10** | **1 078 329 601,30** | **1 189 691 788,46** |

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

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| | | |
|---|---|---|
| **Immobilisations locatives au 31/12/2022** | | **889 587 796,05** |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022** | | **869 213 684,10** |
| **Acquisitions** | | **23 172 765,00** |
| SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie | 975,00 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | 6 364 250,00 | |
| MONTPELLIER - Place Pablo Picasso | 16 807 540,00 | |
| **Cessions** | | **(29 077 246,18)** |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | (10 748 250,54) | |
| NANTERRE – 163-169 avenue Georges Clémenceau | (12 537 000,00) | |
| MAISONS-ALFORT – 13 avenue du Général Leclerc | (5 791 995,64) | |
| **Travaux de restructuration** | | **717 900,58** |
| MONTIGNY-LE-BRETONNEUX – 1 rue George Stephenson | 1 180 312,35 | |
| PARIS – 32 rue de Chabrol | 564 997,46 | |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 317 705,93 | |
| PARIS – 199 rue Championnet | 81 140,37 | |
| PARIS – 46 rue de l'Échiquier | 74 444,95 | |
| MASSY – 14-16 avenue Carnot | 20 746,29 | |
| PARIS – 5-9 rue Feydeau | 13 999,46 | |
| SÈVRES – 7 avenue de la Cristallerie | 5 822,77 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | (1 541 269,00) | |
| **Travaux immobilisés** | | **398 130,86** |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 43 rue Abel Gance | 70 206,42 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 27-33 quai Alphonse Le Gallo | 64 233,77 | |
| LA PLAINE SAINT-DENIS – 17-19 avenue de la Métallurgie | 52 278,65 | |
| VILLEPINTE – 18 place des Nymphéas | 48 152,46 | |
| PARIS – 251 boulevard Pereire | 41 615,72 | |
| ASNIÈRES-SUR-SEINE – 12 à 16 rue Sarah Bernhardt | 35 332,56 | |
| ARGENTEUIL – 141-145 rue Michel Carré | 29 981,63 | |
| BOULOGNE-BILLANCOURT – 84 avenue du Général Leclerc | 18 933,78 | |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 13 449,60 | |
| MASSY – 102 rue de Paris | 11 021,17 | |
| MASSY – 14-16 avenue Carnot | 8 935,05 | |
| NOISY-LE-GRAND – 470 clos de la Courtine | 3 450,05 | |
| VÉLIZY-VILLACOUBLAY – 18 rue Grange Dame Rose | 540,00 | |
| **Renouvellements de climatisations existantes** | | **3 550 725,55** |
| **Sorties de climatisations (renouvellements)** | | **(3 550 725,55)** |
| **Autres variations montant** | | **(6 200,00)** |
| **Agencements, aménagements, installations** | | **2 317 846,49** |
| Nouveaux agencements | 5 021 327,23 | |
| Agencements, Aménagements et Installations en cours | 1 761 306,23 | |
| Cessions d'agencements de l'exercice | (986 407,92) | |
| Agencements en cours comptabilisés en agencements achevés | (3 478 379,05) | |
| **Amortissements agencements, aménagements, installations** | | **(1 486 682,15)** |
| Dotations de l'exercice | (1 965 114,56) | |
| Reprises de l'exercice | 478 432,45 | |
| **Solde terrains et constructions locative au 31/12/2023** | | **865 250 198,74** |

| | | |
|---|---|---|
| **Solde immobilisations en cours au 31/12/2022** | | **20 374 111,95** |
| **Acquisitions de VEFA** | | **13 974 489,26** |
| NANTERRE – 61 avenue Jules Quentin | 13 974 489,26 | |
| **VEFA livrées au cours de l'exercice** | | **(9 240 200,00)** |
| MONTPELLIER – Place Pablo Picasso | (9 240 200,00) | |
| **Solde immobilisations en cours au 31/12/2023** | | **25 108 401,21** |
| **Immobilisations locatives au 31/12/2023** | | **890 358 599,95** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2022** | | **188 741 805,25** |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2022** | | **188 741 805,25** |
| **Augmentations de capital** | | **1 493 221,11** |
| LF OFFENBACH | 351 977,48 | |
| LF PRISME | 330 921,12 | |
| LF JAZZ | 810 322,51 | |
| **Réductions de capital** | | **(196 113,50)** |
| LF SMART UP | (74 599,60) | |
| LF ÉNERGIE + | (71 381,58) | |
| LF CAMPUS CYBER | (50 132,32) | |
| **Solde immobilisations financières contrôlées au 31/12/2023** | | **190 038 912,86** |
| **Titres financiers contrôlés au 31/12/2023** | | **190 038 912,86** |
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022** | | **466 513,54** |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022** | | **466 513,54** |
| Fonds de roulement versés aux syndics | 15 504,66 | |
| Fonds de roulement restitués par les syndics | (30 927,46) | |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023** | | **451 090,74** |
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023** | | **451 090,74** |

## 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 GERMANY OFFICE 2 | 279 294 | 209 268 810,25 | 220 888 274,98 | 55 858 800,00 | (22 923 529,71) | 0,00 % | 2 625,78 |
| LF OFFENBACH | 252 905 | 193 010 377,22 | 314 732 943,66 | 50 581 000,00 | (1 670 154,70) | 7,00 % | 18 675 119,81 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 433 743 | 79 727 801,68 | 107 796 228,19 | 21 687 150,00 | 2 689 838,31 | 27,00 % | 29 239 486,64 |
| LF SMART UP | 255 610 | 45 127 583,10 | 80 935 549,80 | 25 561 000,00 | 492 982,13 | 5,00 % | 4 312 279,07 |
| LF AXIALYS | 162 090 | 45 085 105,43 | 52 778 561,77 | 16 209 000,00 | (22 041 882,67) | 15,00 % | 12 189 514,20 |
| LF MAILLOT 2000 | 75 519 | 65 881 475,60 | 67 098 405,55 | 7 551 900,00 | 3 829 930,99 | 17,00 % | 12 874 067,50 |
| LF ÉNERGIE + | 1 008 481 | 89 518 133,17 | 123 158 094,59 | 10 084 810,00 | 566 131,10 | 6,00 % | 9 680 204,42 |
| LF GRAND LYON | 305 408 | 141 350 271,89 | 150 202 469,08 | 30 540 800,00 | (663 776,65) | 25,00 % | 38 363 559,59 |
| LF JAZZ | 187 172 | 30 944 596,76 | 43 994 368,64 | 9 358 600,00 | (1 658 692,34) | 15,00 % | 6 777 286,49 |
| LF MULTI BBQ | 186 414 | 23 269 482,58 | 35 098 358,39 | 9 320 700,00 | 711 348,75 | 15,02 % | 6 330 593,66 |
| LF PANSIDE | 176 439 | 27 789 156,41 | 56 633 361,98 | 8 821 950,00 | 1 899 527,06 | 15,00 % | 6 814 494,58 |
| LF PRISME | 264 322 | 62 708 397,27 | 77 611 934,18 | 13 216 100,00 | (875 720,26) | 15,00 % | 11 385 168,44 |
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 72 202 | 67 558 009,89 | 72 893 647,22 | 64 236 818,41 | 5 321 113,13 | 9,00 % | 6 537 143,00 |
| SCI ALLGÄU | 68 300 | 57 021 536,84 | 76 533 697,49 | 6 830 000,00 | (2 982 284,10) | 17,00 % | 11 611 000,00 |
| LF CAMPUS CYBER | 253 068 | 207 818 771,90 | 203 313 287,34 | 50 613 600,00 | (19 731 456,13) | 6,00 % | 15 246 369,68 |
| **Total** | | | | | | | **190 038 912,86** |

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

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | Durée des amortissements | Montant des amortissements au 31/12/2022 (euros) | Compte à compte 2023[1] (euros) | Dotation 2023 (euros) | Montant des amortissements au 31/12/2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Agencements, aménagements installations | 5 ans | 17 243 923,13 | (478 432,45) | 1 965 114,56 | 18 730 605,24 |

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

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| | Montant net des charges à étaler au 31/12/2022 (euros) | Augmentation des charges à étaler 2023 (euros) | Compte à compte 2023 (euros) | Dotation 2023 (euros) | Montant net des charges à étaler au 31/12/2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Frais d'acquisition des immobilisations | | (48 562,50) | | 48 562,50 | |
| Frais d'émission d'emprunt | 682 505,46 | | | (122 006,01) | 560 499,45 |
| **Total** | **682 505,46** | **(48 562,50)** | | **(73 443,51)** | **560 499,45** |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2022 (euros) | Dotation 2023 (euros) | Provision utilisées ou reprises (euros) | Reprises propriétés vendues | Montant des provisions au 31/12/2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|
| Pour gros entretiens | 2 266 301,07 | 1 728 811,98 | 961 578,00 | 265 903,00 | 2 767 632,05 |
| Pour risques et charges | 1 105 848,75 | 898 834,08 | | | 2 004 682,83 |
| Pour créances douteuses | 2 354 251,51 | 1 415 367,15 | 152 303,28 | 0,01 | 3 617 315,37 |
| **Total** | **5 726 401,33** | **4 043 013,21** | **1 113 881,28** | **265 903,01** | **8 389 630,25** |

## ÉCART DE RÉÉVALUATION

| | |
|---|---|
| **Solde au 31/12/2022** | **(5 814 521,63)** |
| Reprises de l'exercice | |
| **Total au 31/12/2023** | **(5 814 521,63)** |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| **Résultat 2022** | **32 743 191,92** |
| Report à nouveau 2022 | 22 795 947,07 |
| **Total distribuable** | **55 539 138,99** |
| **Distribution 2023** | **23 262 645,00** |
| Reconstitution du report à nouveau[1] | |
| **Report à nouveau après affectation du résultat** | **32 276 493,99** |

[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 | |
| Locataires et comptes rattachés | 265 856,44 |
| Autres dettes d'exploitation | 10 249 612,67 |
| Intérêts courus à payer | 1 201 687,23 |
| **Total** | **11 717 156,34** |

| Produits à recevoir | |
|---|---|
| Locataires factures à établir | 1 952 976,94 |
| Autres créances d'exploitation | 6 884 932,99 |
| Intérêts courus à recevoir | 323 473,91 |
| **Total** | **9 161 383,84** |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 3 516 866,02 |
| Locataires : factures à établir | 1 952 976,94 |
| Locataires : créances douteuses | 5 252 334,93 |
| **Total** | **10 722 177,89** |

## PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES

| Dividendes comptabilisés | |
|---|---|
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 434 856,47 |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 214,85 |
| SCI ALLGÄU | 901 245,82 |
| LF MULTI BBQ | 519 268,24 |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 1 662 947,80 |
| LF JAZZ | 53 521,41 |
| LF AXIALYS | 766 863,56 |
| LF CAMPUS CYBER | 739 364,14 |
| LF ÉNERGIE + | 188 358,57 |
| LF GRAND LYON | 1 441 893,46 |
| LF MAILLOT 2000 | 864 706,65 |
| LF PANSIDE | 652 651,50 |
| LF PRISME | 242 643,69 |
| LF OFFENBACH | 811 475,22 |
| LF SMART UP | 368 681,22 |
| **Total** | **9 648 692,60** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

| | |
|---|---|
| Jetons de présence | 22 545,00 |

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Charges d'intérêts des emprunts | 7 131 078,83 |
| Autres charges financières | 304 624,40 |
| **Total** | **7 435 703,23** |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Autres produits financiers | |
| Revenus des autres créances | 599 270,16 |
| Intérêts des valeurs mobilières de placement | 109 437,48 |
| Reprises de provisions sur charges financières | |
| **Total** | **708 707,64** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|---|---|
| Apurement comptes locataires | 667,27 |
| Rompus | 1,73 |
| **Total** | **669,00** |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|---|
| Rémunérations co-gérants SCI | 156 000,00 |
| Indemnités assurances Desjardins complément jugement | 20 390,54 |
| Indemnisation occupation illégale Panoramique à Ivry-sur-Seine (94) | 851 491,34 |
| Divers produits exceptionnels | 11,00 |
| Rompus | 13,04 |
| **Total** | **1 027 905,92** |



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

## STATUTS ET CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

| 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. | 7 465,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15% HT du montant de la relocation. | 232 043,42 |
| Rémunération au titre des prestations techniques liées aux évolutions législatives | • pour études préalables, les travaux préparatoire et ses diligences pour la mise aux normes règlementaires des patrimoines : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 € HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 47 259,00 |

| Statuts | Modalités financières | La Française REM (en Euros) |
|---|---|---|
| Rémunération au titre du suivi des missions spécifiques | Au maximun 3 % HT du cout global TTC des travaux. | 278 322,80 |
| Arbitrage | Honoraires calculés sur le prix net de cession de l'immeuble encaissé par la SCPI :<br>• 1,25 % HT facturés à la cession. | 180 698,84 |
| Commission d'acquisition | • 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). | 0,00 |
| Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs) | 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets). | 4 707 203,10 |
| Commission de souscription | 8,00 % HT sur le montant, prime d'émission incluse. | 8 911,20 |

## FONDS DE REMBOURSEMENT

| | |
|---|---|
| **Solde disponible au 01/01/2023** | **695 039,00** |
| Variation au cours de l'exercice | 958 791,00 |
| **Solde disponible au 31/12/2023** | **1 653 830,00** |

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

| Cautions | |
|---|---|
| Cautions bancaires reçues des locataires | 8 785 571,41 |
| Cautions bancaires reçues des fournisseurs | - |
| Nantissements de parts sociales | 62 482 960,70 |
| Hypothèques | 186 997 364,17 |

| Dettes promoteurs hors bilan | |
|---|---|
| Le Vectorial – NANTERRE | 10 922 797,50 |
| Le Prism – MONTPELLIER | 3 040 560,00 |

## PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

**Promesse de vente**

| Adresse | Nature | Date | Prix |
|---|---|---|---|
| 3 rue de la Station – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | Commerces | 08/11/2023 | 12 400 000,00 |

# 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.

La colonne « Méthode » renvoie à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées en annexe comptable - Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

## I – IMMEUBLES DÉTENUS EN DIRECT PAR LA SCPI

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| La Canopée<br>390 rue Claude Nicolas Ledoux<br>13100 AIX-EN-PROVENCE | 21/07/2022 | 100,00 % | 2 439,06 | CA | 8 279 000,00 | | 8 279 000,00 | 8 279 000,00 |
| Skyline 1 - Borderouge<br>36 boulevard André Netwiller<br>31000 TOULOUSE | 15/01/2020 | 100,00 % | 2 164,10 | CA | 8 580 000,00 | 402 103,13 | 8 982 103,13 | 8 984 001,50 |
| 25 avenue Gaspard Coriolis<br>31100 TOULOUSE | 21/07/2008 | 100,00 % | 6 643,71 | CA | 13 000 000,00 | 267 383,15 | 13 267 383,15 | 13 375 346,67 |
| Star Park B<br>17 rue Marius Terce<br>31300 TOULOUSE | 25/06/2007 | 100,00 % | 2 671,00 | CA | 5 993 700,00 | | 5 993 700,00 | 5 993 700,00 |
| Parc Activités Saint-Martin<br>9 rue Alain Fournier<br>31300 TOULOUSE | 19/07/2012 | 30,00 % | 1 759,92 | CA | 5 698 241,10 | | 5 698 241,10 | 5 698 241,10 |
| Le Marivaux<br>11-17 rue Condillac<br>33000 BORDEAUX | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 286,86 | CA | 1 682 806,61 | 391 461,03 | 2 074 267,64 | 2 074 267,64 |
| Le Plaza<br>185, boulevard du Maréchal Leclerc<br>33000 BORDEAUX | 01/07/2003 | 100,00 % | 2 767,67 | CA | 3 563 552,37 | 7 657,04 | 3 571 209,41 | 3 575 048,05 |
| Le Mondial<br>219 rue le Titien<br>34002 MONTPELLIER | 26/05/2004 | 100,00 % | | CA | | | | 3 945,82 |
| Le Prism<br>Place Pablo Picasso<br>34000 MONTPELLIER | 10/11/2021 | 100,00 % | 4 737,60 | CA | 16 807 540,00 | | 16 807 540,00 | |
| Wood Park<br>Parc d'affaires du Château rouge<br>59700 MARCQ-EN-BARŒUL | 16/01/2018 | 80,00 % | 3 412,80 | CA | 10 727 200,00 | 3 778,74 | 10 730 978,74 | 10 733 507,12 |
| Business Office - bât. A<br>299 rue du Général de Gaulle<br>59700 MARCQ-EN-BARŒUIL | 29/03/2022 | 100,00 % | 4 812,00 | CA | 16 980 000,00 | | 16 980 000,00 | 16 980 000,00 |
| 6 rue de Copenhague<br>67000 SCHILTIGHEIM | 17/12/2007 | 100,00 % | 2 032,00 | CA | 3 832 006,00 | 138 349,04 | 3 970 355,04 | 3 995 006,00 |
| Atrium Part Dieu<br>107-109 boulevard Vivier Merle<br>69003 LYON | 13/11/2007 | 32,50 % | 5 463,93 | CA | 21 508 178,45 | 416 501,41 | 21 924 679,86 | 21 959 293,41 |
| Tour Part Dieu<br>129 rue Servient<br>69003 LYON | 30/06/2008 | 100,00 % | 10 420,00 | CA | 12 400 000,00 | 1 708 379,45 | 14 108 379,45 | 14 273 675,03 |
| Carré Feydeau<br>5-9 rue Feydeau<br>75002 PARIS | 30/09/2004 | 49,00 % | 3 323,43 | CA | 19 428 718,87 | 9 509 298,75 | 28 938 017,62 | 28 813 337,88 |
| 3 rue Chauveau Lagarde<br>75008 PARIS | 30/03/1987 | 100,00 % | 900,39 | CA | 4 390 208,36 | 436 022,62 | 4 826 230,98 | 4 962 522,78 |
| 32 rue de Chabrol<br>75010 PARIS | 30/09/2003 | 100,00 % | 2 456,75 | CA | 7 896 759,75 | 564 997,46 | 8 461 757,21 | 7 896 759,75 |
| 45 rue de Paradis<br>75010 PARIS | 30/09/2003 | 100,00 % | 3 496,90 | CA | 8 871 715,17 | 1 268 579,40 | 10 140 294,57 | 10 141 066,71 |
| La Suite<br>46 rue de l'Échiquier<br>75010 PARIS | 06/11/2017 | 100,00 % | 2 442,53 | CA | 10 587 458,81 | 12 391 216,64 | 22 978 675,45 | 22 427 230,50 |
| Héron Building - 6e étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS | 02/01/1980 | 100,00 % | 597,00 | CA | 2 134 286,00 | 73 053,51 | 2 207 339,51 | 2 249 516,65 |

# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Héron Building - 12e étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS | 01/01/2016 | 50,00 % | 670,00 | CA | 3 871 802,81 | | 3 871 802,81 | 3 871 802,81 |
| Héron Building - 6e étage<br>66 avenue du Maine<br>75014 PARIS | 01/07/1999 | 100,00 % | 559,94 | CA | 2 058 062,00 | 78 082,75 | 2 136 144,75 | 2 178 014,43 |
| 18-20 rue Édouard Jacques<br>75014 PARIS | 23/04/2003 | 100,00 % | 782,36 | CA | 2 626 456,40 | 141 217,52 | 2 767 673,92 | 2 767 673,92 |
| L'Orée des Batignolles<br>115 rue Cardinet<br>75017 PARIS | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 050,06 | CA | 3 181 762,86 | 989 182,83 | 4 170 945,69 | 4 170 945,69 |
| La Condamine<br>73-75 rue la Condamine<br>75017 PARIS | 01/01/2016 | 25,00 % | 1 154,67 | CA | 9 594 683,37 | 37 769,60 | 9 632 452,97 | 9 612 956,37 |
| Maillot 2000 - 4/5/7e étages<br>251 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | 20/02/2008 | 50,00 % | 1 475,50 | CA | 10 233 500,00 | 133 879,05 | 10 367 379,05 | 10 300 116,64 |
| 17 rue Joseph de Maistre<br>75018 PARIS | 01/01/2016 | 34,00 % | 624,89 | CA | 2 179 061,17 | | 2 179 061,17 | 2 179 061,17 |
| 199 rue Championnet<br>75018 PARIS | 06/11/1997 | 33,00 % | 1 239,61 | CA | 1 641 003,41 | 2 050 091,27 | 3 691 094,68 | 3 609 954,31 |
| 114 avenue de Flandres<br>75019 PARIS | 01/01/2016 | 100,00 % | 1 730,95 | CA | 6 706 285,58 | | 6 706 285,58 | 6 706 285,58 |
| Vélizy Valley - Bât. Avenir<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 06/11/1997 | 33,00 % | 662,61 | CA | 1 358 321,00 | 254 433,60 | 1 612 754,60 | 1 612 754,60 |
| Vélizy Valley - Bât. Ariane<br>18 rue Grange Dame Rose<br>78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY | 03/10/2007 | 20,00 % | 1 420,60 | CA | 4 400 000,00 | 72 195,54 | 4 472 195,54 | 4 471 655,54 |
| Station SQY (ex Stephenson)<br>1 rue George Stephenson<br>78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX | 06/11/1997 | 53,00 % | 10 245,55 | CA | 16 519 102,29 | 12 123 155,27 | 28 642 257,56 | 27 523 774,21 |
| Le Prisme<br>1 rue Georges Braque<br>78280 GUYANCOURT | 12/12/2002 | 100,00 % | 4 631,50 | CA | 9 057 778,01 | 1 308 334,35 | 10 366 112,36 | 10 600 182,32 |
| Carnot Plaza<br>14-16 avenue Carnot<br>91300 MASSY | 29/02/2008 | 30,00 % | 2 286,33 | CA | 8 588 873,70 | 1 163 065,95 | 9 751 939,65 | 9 732 731,51 |
| Le Campus zone nord<br>102 rue de Paris<br>91300 MASSY | 16/05/2008 | 50,00 % | 6 796,89 | CA | 33 494 116,70 | 862 659,87 | 34 356 776,57 | 34 352 126,80 |
| Parc des Fontaines - Bât. C<br>163-169 avenue Georges Clémenceau<br>92000 NANTERRE | 02/06/2004 | 100,00 % | | CA | | | | 12 546 149,34 |
| We (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin<br>92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 30,00 % | 8 045,70 | CA | 15 005 855,12 | 1 121 749,44 | 16 127 604,56 | 26 544 699,57 |
| Le Vermont<br>28 boulevard de Pesaro<br>92000 NANTERRE | 31/08/2006 | 30,00 % | 5 742,00 | CA | 29 493 263,04 | 8 247 722,59 | 37 740 985,63 | 37 740 985,63 |
| Le Carillon<br>5-6 esplanade Charles de Gaulle<br>92000 NANTERRE | 07/09/2007 | 32,50 % | 5 864,59 | CA | 40 372 556,97 | 1 273 043,78 | 41 645 600,75 | 41 835 063,00 |
| Le Métropole<br>84 avenue du Général Leclerc<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 06/11/1997 | 85,00 % | 1 260,77 | CA | 4 705 341,95 | 309 013,86 | 5 014 355,81 | 4 951 071,60 |
| Ileo - Horizon Seine<br>27-33 quai Alphonse Le Gallo<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 04/11/2003 | 36,00 % | 6 360,73 | CA | 30 092 254,43 | 16 099 194,95 | 46 191 449,38 | 45 083 877,21 |
| Wanna<br>43 rue Abel Gance<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 24/10/2005 | 25,00 % | 1 697,58 | CA | 14 403 088,43 | 840 207,70 | 15 243 296,13 | 10 350 108,71 |
| Akoya 1<br>48-50 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 23/09/2016 | 20,00 % | 948,48 | CA | 10 404 076,00 | 2 027,66 | 10 406 103,66 | 10 406 103,66 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Ipso Facto<br>21-23 rue de la Vanne<br>92120 MONTROUGE | 03/10/2014 | 34,00 % | 4 843,64 | CA | 25 926 642,20 | 772 544,74 | 26 699 186,94 | 26 819 106,16 |
| Le Malesherbes<br>102-116 rue Victor Hugo<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 15/09/2010 | 30,00 % | 3 048,65 | CA | 14 380 242,00 | 424 169,87 | 14 804 411,87 | 14 852 440,31 |
| 20/22 rue Marius Aufan<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 20/12/2019 | 60,00 % | 1 869,37 | CA | 23 051 400,00 | 1 208 216,40 | 24 259 616,40 | 23 950 471,34 |
| Le Crisco<br>7 avenue de la Cristallerie<br>92310 SÈVRES | 30/06/2003 | 25,00 % | 4 268,83 | CA | 16 103 411,89 | 9 495 677,20 | 25 599 089,09 | 25 626 655,00 |
| Watt<br>16-32 rue Henri Régnault<br>92400 COURBEVOIE | 21/02/2019 | 35,00 % | 3 846,43 | CA | 47 142 097,13 | 3 044 436,82 | 50 186 533,95 | 49 939 151,17 |
| Front Office<br>12 à 16 rue Sarah Bernhardt<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 06/07/2015 | 20,00 % | 4 694,80 | CA | 21 452 000,00 | 705 329,47 | 22 157 329,47 | 22 124 395,19 |
| Le Central II<br>470 clos de la Courtine<br>93160 NOISY-LE-GRAND | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 144,00 | CA | 729 055,77 | 6 900,10 | 735 955,87 | 732 505,82 |
| 21 rue des Bretons<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | 29/01/2003 | 100,00 % | 1 746,92 | CA | 4 774 587,00 | | 4 774 587,00 | 4 774 587,00 |
| Plaine Espace<br>17-19 avenue de la Métallurgie<br>93210 LA PLAINE SAINT-DENIS | 16/11/2004 | 100,00 % | 6 463,56 | CA | 18 240 328,88 | 845 687,43 | 19 086 016,31 | 19 050 516,99 |
| Le Tropical<br>18 place des Nymphéas<br>93420 VILLEPINTE | 02/06/2005 | 100,00 % | 6 408,10 | CA | 11 000 000,00 | 4 313 345,36 | 15 313 345,36 | 15 282 991,94 |
| Le Baudran<br>21-37 rue de Stalingrad<br>94110 ARCUEIL | 14/11/2001 | 100,00 % | 5 154,00 | CA | 7 828 891,64 | 3 423 804,98 | 11 252 696,62 | 11 272 783,75 |
| Péripole 2 - 5e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 06/11/1997 | 100,00 % | 702,92 | CA | 853 714,00 | 314 568,17 | 1 168 282,17 | 1 178 590,05 |
| Péripole 2 - 1er et 3e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 903,26 | CA | 2 210 511,00 | 800 045,96 | 3 010 556,96 | 3 038 460,19 |
| Péripole 2 - 2e étage<br>10 avenue du Val de Fontenay<br>94120 FONTENAY-SOUS-BOIS | 01/01/2016 | 100,00 % | 1 493,18 | CA | 3 715 728,90 | 54 578,79 | 3 770 307,69 | 3 792 199,19 |
| Le Panoramique<br>5 avenue de Verdun<br>94200 IVRY-SUR-SEINE | 22/05/1989 | 100,00 % | 4 725,40 | CA | 6 947 915,21 | 446 120,26 | 7 394 035,47 | 7 441 016,53 |
| 10-12 cours Louis Lumière<br>94300 VINCENNES | 21/05/1992 | 50,00 % | 1 742,25 | CA | 5 242 400,00 | 139 449,25 | 5 381 849,25 | 5 382 823,02 |
| Le Millenium<br>13 avenue du Général Leclerc<br>94700 MAISONS-ALFORT | 14/11/2001 | 100,00 % | | CA | | | | 5 798 195,63 |
| Le Thalès<br>141-145 rue Michel Carre<br>95100 ARGENTEUIL | 06/11/1997 | 100,00 % | 3 315,50 | CA | 4 725 919,00 | 595 549,64 | 5 321 468,64 | 5 291 487,01 |
| Parc Technologique Barajas<br>Calle San Severo 12<br>ES 28042 MADRID | 06/11/1997 | 100,00 % | 1 253,20 | CA | 1 537 856,87 | | 1 537 856,87 | 1 537 856,87 |
| Parc de la Haute Borne - Bât. 6<br>10 rue Héloise<br>59491 VILLENEUVE-D'ASCQ | 01/01/2016 | 100,00 % | | CA | | | | 9 407,75 |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure<br>69003 LYON | 19/04/2012 | 25,00 % | | CA | | | | (8 192,97) |
| **Total bureaux** | | | **187 702,94** | | **658 211 318,22** | **101 276 233,39** | **759 487 551,61** | **763 451 009,17** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Les Portes de l'Arenas<br>455 promenade des Anglais<br>06200 NICE | 06/11/1997 | 100,00 % | 278,00 | CA | 161 848,96 | 92,49 | 161 941,45 | 161 969,25 |

# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| 3 allée Fraixinet<br>31120 ROQUES | 04/08/2022 | 25,00 % | 3 119,23 | CA | 7 727 722,75 | | 7 727 722,75 | 7 727 722,75 |
| Centrakor<br>3 avenue des Palanques<br>31120 PORTET-SUR-GARONNE | 04/08/2022 | 25,00 % | 898,18 | CA | 2 014 276,50 | | 2 014 276,50 | 2 014 276,50 |
| Grand Frais<br>Route de Crémieu<br>38230 TIGNIEU-JAMEYZIEU | 30/06/2015 | 100,00 % | 1 856,80 | CA | 2 777 492,00 | | 2 777 492,00 | 2 777 492,00 |
| Carrefour Market<br>71 rue du Général Leclerc<br>59510 HEM | 27/12/2011 | 100,00 % | 2 890,00 | CA | 2 921 565,89 | | 2 921 565,89 | 2 921 565,89 |
| Carrefour Market<br>ZAE du Moulin à Huile - D 231<br>62340 GUINES | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 436,00 | CA | 3 080 676,67 | | 3 080 676,67 | 3 080 676,67 |
| Carrefour Market<br>50 rue Georges Lamiot<br>62690 AUBIGNY-EN-ARTOIS | 01/01/2016 | 100,00 % | 2 589,00 | CA | 3 109 278,16 | | 3 109 278,16 | 3 109 278,16 |
| Carrefour Market<br>Route du Stade<br>65400 ARGELES-GAZOST | 27/12/2011 | 100,00 % | 4 999,00 | CA | 3 731 372,17 | | 3 731 372,17 | 3 731 372,17 |
| Carrefour Market<br>Boulevard Louis Pradel<br>69330 JONAGE | 27/12/2011 | 100,00 % | 3 592,00 | CA | 3 857 087,42 | 904 484,03 | 4 761 571,45 | 4 761 571,45 |
| Grand Frais<br>130 rue de la Mandallaz<br>74330 ÉPAGNY | 24/09/2015 | 100,00 % | 1 964,14 | CA | 2 879 954,00 | | 2 879 954,00 | 2 879 954,00 |
| 9-11 bis rue des Halles<br>75001 PARIS | 14/11/2001 | 100,00 % | 796,00 | CA | 1 508 902,80 | | 1 508 902,80 | 1 508 902,80 |
| 1 rue du 29 juillet<br>75001 PARIS | 17/05/2022 | 100,00 % | 146,97 | CA | 4 460 000,00 | | 4 460 000,00 | 4 460 000,00 |
| 16 rue Royale<br>75008 PARIS | 01/01/2016 | 50,00 % | 200,00 | CA | 5 015 586,35 | | 5 015 586,35 | 5 015 586,35 |
| 4 avenue de Friedland<br>75008 PARIS | 14/11/2001 | 100,00 % | 156,54 | CA | 582 508,00 | | 582 508,00 | 582 508,00 |
| Casino<br>56-60 rue de La Pompe<br>75016 PARIS | 08/06/2004 | 100,00 % | 1 381,61 | CA | 3 907 660,00 | | 3 907 660,00 | 3 907 660,00 |
| 1-11 allée des Palombes<br>77185 LOGNES | 29/06/2004 | 67,00 % | 9 488,02 | CA | 12 288 221,37 | | 12 288 221,37 | 12 288 221,37 |
| Grand Frais<br>9 bis rue Jean Monnet<br>77410 CLAYE-SOUILLY | 30/06/2015 | 100,00 % | 2 181,00 | CA | 4 933 569,00 | | 4 933 569,00 | 4 933 569,00 |
| Grand Frais<br>34 rue Amédée Gordini<br>87280 LIMOGES | 24/09/2015 | 100,00 % | 1 954,54 | CA | 2 917 985,00 | | 2 917 985,00 | 2 917 985,00 |
| Rue des 44 Arpents<br>91100 VILLABE | 02/03/2010 | 58,00 % | 4 625,09 | CA | 5 010 033,90 | | 5 010 033,90 | 5 010 033,90 |
| Rue des 44 arpents<br>91100 VILLABE | 02/03/2010 | 58,00 % | 9 545,52 | CA | 16 312 254,90 | | 16 312 254,90 | 16 312 254,90 |
| Carrefour Market<br>Rue Jeanne Pinnet<br>91610 BALLANCOURT-SUR-ESSONNE | 27/12/2011 | 100,00 % | 4 280,00 | CA | 6 094 440,05 | | 6 094 440,05 | 6 094 440,05 |
| Monoprix<br>3 rue de la Station<br>92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE | 01/01/2016 | 100,00 % | 4 415,50 | CA | 9 565 634,72 | | 9 565 634,72 | 9 565 634,72 |
| **Total commerces** | | | **64 793,14** | | **104 858 070,61** | **904 576,52** | **105 762 647,13** | **105 762 674,93** |
| **Immobilisations en cours** | | | | | | | | |
| We (ex Vectorial)<br>61 avenue Jules Quentin -<br>92000 NANTERRE | 27/02/2006 | 30,00 % | | CA | 25 058 001,21 | | 25 058 001,21 | 11 083 511,95 |
| Le Prism - Place Pablo Picasso -<br>34000 MONTPELLIER | 10/11/2021 | 100,00 % | | CA | 50 400,00 | | 50 400,00 | 9 290 600,00 |
| **Total immobilisations en cours** | | | | | **25 108 401,21** | | **25 108 401,21** | **20 374 111,95** |
| **Total général** | | | **252 496,08** | | **788 177 790,04** | **102 180 809,91** | **890 358 599,95** | **889 587 796,05** |

## 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 immobilière 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 |
|---|---|
| LF GRAND LYON | 25,00 % |
| LF CARRÉ DAUMESNIL | 27,00 % |
| LF JAZZ | 15,00 % |
| LF AXIALYS | 15,00% |
| LF CAMPUS CYBER | 6,00 % |
| LF ÉNERGIE + | 6,00 % |
| LF MAILLOT 2000 | 17,00 % |
| LF PANSIDE | 15,00 % |

| Sociétés | Quote-part détenue |
|---|---|
| LF PRISME | 15,00% |
| LF SMART UP | 5,00 % |
| LF OFFENBACH | 7,00 % |
| LF GERMANY OFFICE 2 | 0,00 % |
| LF MULTI BBQ | 15,02% |
| LA FRANÇAISE CROSSROADS | 9,00% |
| SCI ALLGÄU | 17,00 % |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| Le Green<br>241 rue Garibaldi<br>69003 LYON | 11/07/2019 | 100,00 % | 11 433,00 | CA | 49 819 471,29 | | 49 819 471,29 | 49 627 546,83 |
| Equinox<br>129 avenue Félix Faure<br>69003 LYON | 28/06/2019 | 100,00 % | 10 207,40 | CA | 52 276 367,56 | | 52 276 367,56 | 52 615 669,88 |
| Les Jardins du Lou<br>60 avenue Tony Garnier<br>69007 LYON | 23/12/2021 | 100,00 % | 16 236,70 | CA | 90 542 779,00 | | 90 542 779,00 | 95 454 275,18 |
| **TOTAL SCI LF GRAND LYON** | | | **37 877,10** | | **192 638 617,85** | | **192 638 617,85** | **197 697 491,89** |
| Carré Daumesnil<br>48-56 rue Jacques Hillairet<br>75012 PARIS | 29/04/2016 | 100,00 % | 20 590,30 | CA | 166 468 665,57 | | 166 468 665,57 | 169 126 613,71 |
| **TOTAL SCI LF CARRÉ DAUMESNIL** | | | **20 590,30** | | **166 468 665,57** | | **166 468 665,57** | **169 126 613,71** |
| Le Jazz<br>27-31 cours de l'île Seguin<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 30/12/2014 | 100,00 % | 7 477,80 | CA | 58 590 339,01 | | 58 590 339,01 | 59 338 772,53 |
| **TOTAL SCI LF JAZZ** | | | **7 477,80** | | **58 590 339,01** | | **58 590 339,01** | **59 338 772,53** |
| Axialys 1 et 2<br>275-276 avenue du Président Wilson<br>93200 LA PLAINE SAINT-DENIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 24 324,00 | CA | 123 836 405,00 | | 123 836 405,00 | 150 897 882,05 |
| **TOTAL SCI LF AXIALYS** | | | **24 324,00** | | **123 836 405,00** | | **123 836 405,00** | **150 897 882,05** |
| Tour Eria<br>5-7, rue Bellini - 54-58 rue Arago<br>92800 PUTEAUX | 29/07/2022 | 100,00 % | 26 446,70 | CA | 279 500 000,00 | | 279 500 000,00 | 320 926 745,81 |
| **TOTAL SCI LF CAMPUS CYBER** | | | **26 446,70** | | **279 500 000,00** | | **279 500 000,00** | **320 926 745,81** |
| Ampère E+<br>34-40 rue Henri Regnault<br>92400 COURBEVOIE | 24/12/2019 | 100,00 % | 14 219,40 | CA | 90 172 145,05 | | 90 172 145,05 | 91 909 505,53 |
| **TOTAL SCI LF ÉNERGIE +** | | | **14 219,40** | | **90 172 145,05** | | **90 172 145,05** | **91 909 505,53** |
| Le M - Maillot 2000<br>255 boulevard Pereire<br>75017 PARIS | 28/06/2019 | 100,00 % | 7 572,56 | CA | 135 310 250,84 | | 135 310 250,84 | 135 680 815,33 |
| **TOTAL SCI LF MAILLOT 2000** | | | **7 572,56** | | **135 310 250,84** | | **135 310 250,84** | **135 680 815,33** |
| Panside (Dockside et Panorama Seine)<br>247 quai de la Bataille de Stalingrad<br>92130 ISSY-LES-MOULINEAUX | 30/12/2014 | 100,00 % | 10 021,00 | CA | 71 461 235,58 | | 71 461 235,58 | 73 124 384,08 |
| **TOTAL SCI LF PANSIDE** | | | **10 021,00** | | **71 461 235,58** | | **71 461 235,58** | **73 124 384,08** |
| Areine<br>148-152 route de la Reine<br>92100 BOULOGNE-BILLANCOURT | 19/02/2015 | 100,00 % | 10 358,00 | CA | 62 470 693,65 | | 62 470 693,65 | 61 898 175,95 |
| **TOTAL SCI LF PRISME** | | | **10 358,00** | | **62 470 693,65** | | **62 470 693,65** | **61 898 175,95** |

# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bureaux (suite)** | | | | | | | | |
| Le Smart'Up<br>117-133 avenue de la République<br>92320 CHÂTILLON | 18/04/2019 | 100,00 % | 23 215,40 | CA | 133 196 440,47 | | 133 196 440,47 | 137 957 456,73 |
| **TOTAL SCI LF SMART UP** | | | **23 215,40** | | **133 196 440,47** | | **133 196 440,47** | **137 957 456,73** |
| Hafeninsel 9<br>DE 63067 OFFENBACH-SUR-LE-MAIN | 18/02/2015 | 100,00 % | 6 205,67 | CA | 16 563 979,12 | | 16 563 979,12 | 17 098 715,73 |
| Laimer Atrium<br>Landsberger Straße 314<br>DE 80687 MUNICH | 31/07/2015 | 100,00 % | 14 250,33 | CA | 36 793 967,65 | | 36 793 967,65 | 37 440 480,02 |
| Elisabethstraße 65<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 30/10/2015 | 100,00 % | 8 695,41 | CA | 34 898 365,09 | | 34 898 365,09 | 33 113 143,14 |
| AM Sandtorkai 68<br>DE 20457 HAMBOURG | 24/03/2016 | 100,00 % | 3 806,60 | CA | 18 681 005,80 | | 18 681 005,80 | 19 214 427,56 |
| 72 West<br>Bockenheimer Landstraße 72<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 01/05/2016 | 100,00 % | 2 838,36 | CA | 14 972 040,13 | | 14 972 040,13 | 15 667 863,60 |
| 2 Towers<br>51 Leipziger Straße 51<br>DE 13187 BERLIN | 12/05/2016 | 100,00 % | 19 739,05 | CA | 71 018 351,05 | | 71 018 351,05 | 74 076 140,31 |
| Porticon<br>Presselstraße 17<br>DE 70191 STUTTGART | 03/12/2016 | 100,00 % | 11 395,00 | CA | 23 266 017,44 | | 23 266 017,44 | 23 864 632,54 |
| Campus 53<br>Ferdinand Happ Straße 53<br>DE 60323 FRANCFORT-SUR-LE MAIN | 16/08/2017 | 100,00 % | 7 569,81 | CA | 30 052 450,99 | | 30 052 450,99 | 29 155 909,98 |
| Lumincon<br>Mittlerer Pfad 13-15<br>DE 70469 STUTTGART | 24/08/2017 | 100,00 % | 30 270,00 | CA | 65 535 334,16 | | 65 535 334,16 | 66 506 160,74 |
| **TOTAL SCI LF OFFENBACH** | | | **104 770,23** | | **311 781 511,43** | | **311 781 511,43** | **316 137 473,62** |
| Victoria Office<br>Heidenkampsweg 73-79<br>DE 20457 HAMBURG | 01/12/2017 | 100,00 % | 19 972,24 | CA | 57 104 129,80 | | 57 104 129,80 | 57 697 614,92 |
| Steag<br>Rüttenscheider Straße 1-3<br>DE 45143 ESSEN | 13/06/2019 | 100,00 % | 22 506,31 | CA | 65 835 838,30 | | 65 835 838,30 | 67 934 729,66 |
| Gustav-Heinemann-Ring 109-115<br>DE 80687 MUNICH | 18/04/2019 | 100,00 % | 13 763,00 | CA | 54 984 781,25 | | 54 984 781,25 | 60 516 178,69 |
| Am Seestern 5<br>DE 40217 DÜSSELDORF | 01/10/2019 | 100,00 % | 10 980,73 | CA | 41 925 650,00 | | 41 925 650,00 | 44 338 418,15 |
| Ansgari Haus<br>Obernstraße 65-71<br>DE 28207 BRÊME | 31/12/2021 | 100,00 % | 14 434,30 | CA | 43 507 066,00 | | 43 507 066,00 | 51 920 841,00 |
| Hansastraße 33<br>DE 90441 NUREMBERG | 20/07/2022 | 100,00 % | 4 809,89 | CA | 14 155 909,00 | | 14 155 909,00 | 20 731 486,65 |
| Suttner-Nobel-Allee 7<br>DE 44803 BOCHUM | 23/06/2023 | 100,00 % | 6 191,69 | CA | 21 578 456,00 | | 21 578 456,00 | |
| **TOTAL SCI LF GERMANY OFFICE 2** | | | **92 658,16** | | **299 091 830,35** | | **299 091 830,35** | **303 139 269,07** |
| **Commerces** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill<br>Carrefour des 4 Pavillons<br>33310 LORMONT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483,30 | CA | 1 614 163,41 | | 1 614 163,41 | 1 692 968,09 |
| Buffalo Grill<br>16 rue Jules Michelet<br>57070 METZ | 18/02/2015 | 100,00 % | 470,70 | CA | 1 378 077,45 | | 1 378 077,45 | 1 452 463,43 |
| Buffalo Grill<br>4 boulevard du Tilsit<br>95290 L'ÎSLE-ADAM | 18/02/2015 | 100,00 % | 643,50 | CA | 1 494 504,86 | | 1 494 504,86 | 1 575 175,38 |
| Buffalo Grill<br>ZAC Maison Neuve<br>91220 BRÉTIGNY-SUR-ORGE | 18/02/2015 | 100,00 % | 634,50 | CA | 1 834 310,37 | | 1 834 310,37 | 1 933 322,94 |
| Buffalo Grill<br>Avenue des Arches Fourchon<br>13200 ARLES | 18/02/2015 | 100,00 % | 630,00 | CA | 1 340 172,65 | | 1 340 172,65 | 1 412 512,21 |

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill<br>Chemin des Malettes<br>01700 BEYNOST | 18/02/2015 | 100,00 % | 515,70 | CA | 1 977 650,00 | | 1 977 650,00 | 2 084 549,97 |
| Buffalo Grill<br>Rue Alphonse Beau de Rochas<br>95240 CORMEILLES-EN-PARISIS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574,20 | CA | 1 431 552,15 | | 1 431 552,15 | 1 508 824,64 |
| Buffalo Grill<br>Rue Chanzy<br>59260 LEZENNES | 18/02/2015 | 100,00 % | 634,50 | CA | 1 890 074,00 | | 1 890 074,00 | 1 982 349,33 |
| Buffalo Grill<br>Rue de Kerelisa<br>29600 SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS | 18/02/2015 | 100,00 % | 574,20 | CA | 1 462 013,41 | | 1 462 013,41 | 1 540 930,11 |
| Buffalo Grill<br>Rue Adolphe Laberte<br>51100 REIMS | 18/02/2015 | 100,00 % | 542,70 | CA | 1 278 572,70 | | 1 278 572,70 | 1 347 587,62 |
| Buffalo Grill<br>Parc d'activité des Marettes<br>50470 LA GLACERIE | 18/02/2015 | 100,00 % | 705,00 | CA | 1 411 922,75 | | 1 411 922,75 | 1 488 135,63 |
| Buffalo Grill<br>Au Bon Secours - RN 9 - Route d'Espagne<br>66100 PERPIGNAN | 18/02/2015 | 100,00 % | 494,10 | CA | 1 750 371,37 | | 1 750 371,37 | 1 835 826,28 |
| Buffalo Grill<br>180 route de la Vanne<br>44700 ORVAULT | 18/02/2015 | 100,00 % | 483,30 | CA | 1 410 569,01 | | 1 410 569,01 | 1 486 708,81 |
| Buffalo Grill<br>22 à 26 rue Gay Lussac<br>60000 BEAUVAIS | 30/05/2017 | 100,00 % | 629,30 | CA | 2 619 049,95 | | 2 619 049,95 | 2 693 879,95 |
| Buffalo Grill<br>Rue Pierre Proudhon<br>33140 VILLENAVE-D'ORNON | 30/05/2017 | 100,00 % | 621,00 | CA | 1 763 849,93 | | 1 763 849,93 | 1 849 369,93 |
| Buffalo Grill<br>43 rue de Keranfurust<br>29000 BREST | 30/05/2017 | 100,00 % | 523,60 | CA | 2 233 476,80 | | 2 233 476,80 | 2 315 917,39 |
| Buffalo Grill<br>Rue de La Croix Neuve<br>29900 CONCARNEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 509,90 | CA | 961 870,89 | | 961 870,89 | 1 012 256,75 |
| Buffalo Grill<br>2 rue André Citroën<br>94510 LA QUEUE-EN-BRIE | 30/05/2017 | 100,00 % | 514,90 | CA | 1 657 757,83 | | 1 657 757,83 | 1 721 463,58 |
| Buffalo Grill<br>Zone Commerciale de la Lézarde<br>76290 MONTIVILLIERS | 30/05/2017 | 100,00 % | 542,20 | CA | 2 259 358,27 | | 2 259 358,27 | 2 358 622,40 |
| Buffalo Grill<br>195 Chemin des Petits Rougiers<br>84130 LE PONTET | 30/05/2017 | 100,00 % | 538,50 | CA | 1 706 007,83 | | 1 706 007,83 | 1 798 399,35 |
| Buffalo Grill<br>Rue du 8 mai 1945<br>78711 MANTES-LA-VILLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 622,50 | CA | 2 710 025,99 | | 2 710 025,99 | 2 826 904,37 |
| Buffalo Grill<br>avenue Victor Mellan<br>13170 LES PENNES-MIRABEAU | 30/05/2017 | 100,00 % | 554,70 | CA | 2 415 872,90 | | 2 415 872,90 | 2 588 991,03 |
| Buffalo Grill<br>40 avenue des Eglantiers<br>31120 ROQUES | 30/05/2017 | 100,00 % | 515,70 | CA | 2 563 044,04 | | 2 563 044,04 | 2 688 414,12 |
| Buffalo Grill<br>Bas du Mont des Bruyères<br>59230 SAINT-AMAND-LES-EAUX | 30/05/2017 | 100,00 % | 360,40 | CA | 1 273 768,86 | | 1 273 768,86 | 1 341 617,24 |
| Buffalo Grill<br>10 rue Alain Colas<br>22000 SAINT-BRIEUC | 30/05/2017 | 100,00 % | 511,90 | CA | 2 160 005,41 | | 2 160 005,41 | 2 244 668,57 |
| Buffalo Grill<br>19-21 avenue de La Pointe Ringale<br>91250 SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL | 30/05/2017 | 100,00 % | 606,20 | CA | 1 610 337,44 | | 1 610 337,44 | 1 675 959,60 |
| Buffalo Grill<br>Rue des Durots<br>70000 PUSEY | 30/05/2017 | 100,00 % | 562,20 | CA | 1 321 067,46 | | 1 321 067,46 | 1 385 690,32 |

# 13/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

| Adresse | Date d'acquisition ou d'apport | Quote-Part (%) | Surface (m²) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport - Écart de réévaluation (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2023 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2022 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commerces (suite)** | | | | | | | | |
| Buffalo Grill<br>2 allée du Plateau<br>93250 VILLEMOMBLE | 30/05/2017 | 100,00 % | 533,90 | CA | 1 913 500,13 | | 1 913 500,13 | 1 999 500,16 |
| **TOTAL SCI LF MULTI BBQ** | | | **15 532,60** | | **49 442 947,86** | | **49 442 947,86** | **51 843 009,20** |
| Centre Commercial Toison d'Or<br>21000 DIJON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 003,51 | CA | 38 990 818,71 | | 38 990 818,71 | 38 602 962,16 |
| Centre Commercial Alma<br>35000 RENNES | 29/05/2020 | 100,00 % | 4 116,96 | CA | 35 733 646,58 | | 35 733 646,58 | 35 201 045,98 |
| Centre Commercial Confluence<br>69002 LYON | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 338,01 | CA | 29 904 247,12 | | 29 904 247,12 | 33 109 744,18 |
| Centre Commercial So Ouest<br>92300 LEVALLOIS-PERRET | 29/05/2020 | 100,00 % | 5 100,18 | CA | 22 229 608,92 | | 22 229 608,92 | 22 985 039,71 |
| Centre commercial Aéroville<br>93290 TREMBLAY-EN-FRANCE | 29/05/2020 | 100,00 % | 8 412,19 | CA | 20 141 749,88 | | 20 141 749,88 | 21 547 741,22 |
| **TOTAL<br>OPPCI LA FRANÇAISE CROSSROADS** | | | **27 970,85** | | **147 000 071,21** | | **147 000 071,21** | **151 446 533,25** |
| **Hôtels, tourisme et loisirs** | | | | | | | | |
| Center Parcs Allgäu - Phase 2<br>DE 88299 LEUTKIRCH-IM-ALLGÄU | 26/10/2016 | 100,00 % | 29 184,70 | CA | 87 434 998,05 | | 87 434 998,05 | 90 037 602,00 |
| **Total SCI ALLGÄU** | | | **29 184,70** | | **87 434 998,05** | | **87 434 998,05** | **90 037 602,00** |

# 14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

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 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 2023, 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 Crédit Mutuel Pierre 1 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

# 14/ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI 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.821-55 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 SCPI.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la 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 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 16 mai 2024**

**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 2023

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 avisés 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 INTERVENUE 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.

# 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 2023

Les montants suivants ont été enregistrés au titre de l'exercice 2023 :

| 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. | 7 465,00 |
| Rémunération au titre de la mission des renouvellements de baux et de la négociation des avenants d'extension et des relocations | Honoraires fixés à :<br>• 7,50 % HT du montant du loyer HT et HC stipulé au bail pour les renégociations avec les locataires ayant délivré leur congé ;<br>• 7,50 % HT du montant du différentiel pour les extensions de surface ;<br>• forfaitaire en fonction d'un barème pour les renouvellements de baux ;<br>• 10 à 15 % HT du montant de la relocation. | 232 043,42 |
| 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 ;<br>• pour le suivi et les vérifications périodiques : rémunération forfaitaire 200 euros HT par actif et par contrôle ;<br>• pour le Plan Bâtiment Durable : rémunération en fonction des prestations. | 47 259,00 |

## CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 18 DES STATUTS, LA SOCIÉTÉ DE GESTION LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS EST HABILITÉE À RECEVOIR LES RÉMUNÉRATIONS SUIVANTES

### 1) Commission de gestion

Elle correspond à un montant de 10 % HT maximum des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 4 707 203,10 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 8 911,20 euros HT au titre de l'exercice 2023.

### 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 2023 s'élève à 180 698,84 euros HT.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023 concernant la commission d'acquisition.

### 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 comptabilisé s'élève à 278 322,80 euros HT au titre de l'exercice 2023.

**Paris La Défense, le 16 mai 2024**

**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Sylvain GIRAUD**

# 15/ ANNEXE RTS SFDR

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 d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

Modèle d'informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 9, paragraphes 1 à 4 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 5, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

## Objectif d'investissement durable

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

☒ **Oui**

☐ **Non**

☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : 93,7%

- ☒ 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 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 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.

Les **principales incidences négatives** correspondent aux incidences n 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.

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 2023 (janvier à décembre), la performance environnementale du Fonds s'établit à 12,6 kgeqCO2/m²/an, à comparer avec une valeur seuil du CRREM établie à 19,0 kgeqCO2/m²/an pour un portefeuille comparable.
En 2023, 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 |
|---|---|---|---|
| Mesures directes (facture/compteur) | 100% des partie communes<br>100% des parties privatives | 0% | 50% |
| Données recalculées (extrapolation) | 100% des parties communes<br>Minimum de 33% des parties privatives | 30% | 15% |
| Données approximatives (DPE en cours de validité ou données fiabilisées de l'année N-1[1]) | N.A. | 50% | 7% |
| Donnée connue en ordre de grandeur (par référence à un benchmark) | N.A. | 80% | 28% |

- 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 2023, des plans d'action existaient 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 2023, le Fonds a donc atteint son objectif d'investissement durable environnemental au vu de cet indicateur de durabilité.

### *…et par rapport aux périodes précédentes ?*

| | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Émissions de $CO_2$ | 16,4 kgeq$CO_2$/m²/an | 17,6 kgeq$CO_2$/m²/an | 12,6 kgeq$CO_2$/m²/an |
| Indice de fiabilité du fonds[2] | 55% | 51% | 70% |

L'évolution de la performance environnementale du Fonds, en 2022, est impactée par la livraison et l'acquisition de nouveaux actifs par nature plus énergivores, tels que des centres commerciaux.

Sur deux ans, les émissions de $CO_2$ moyennes du Fonds ont diminué de 22,9%.

### *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 préjudice important 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

[1] Dans le cas de données non fiabilisés en année N, le fonds retiendra les données de l'année N-1, si ces dernières étaient fiabilisées en N-1 (niveau d'incertitude de 0% ou 30%). Le fonds allouera un degré d'incertitude de 50% à ces données. Cet ajout correspond à un **changement de méthodologie.**
[2] L'indice de fiabilité du fonds correspond à la moyenne des indices de fiabilité des actifs, pondéré par la surface des actifs

| 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 adopte 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 2023, 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 de 0,2%.
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. Pour autant, en 2023[3], le Fonds considère que les stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce sont des activités reposant sur la distribution de combustibles fossiles, et entrent donc dans le périmètre de ce PAI.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

SFDR définit les actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique comme (i) les actifs construits avant 2020 dont l'étiquette énergie du DPE est inférieure ou égale à C ou (ii) les actifs construits après 2020 avec une demande en énergie primaire inférieure à celle définie pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (NZEB). 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 2023, la part pondérée en surface, des actifs inefficaces sur le plan énergétique est de 89,8%.

[3] La prise en compte des stations-services localisées sur les parkings des actifs de commerce pour le calcul de l'indicateur « exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers » constitue un **changement de méthode**.

Intensité de consommation d'énergie

En 2023, la performance énergétique moyenne du Fonds tous fluides, tous usages, parties communes et privatives, mesurée en énergie primaire, est de 295 $kWh_{EP}/m^2/an$. Cette même performance énergétique mesurée, sur la même période, en énergie finale s'établissait à 141 $kwh_{EF}/m^2/an$[4].

Emissions de gaz à effet de serre

En 2023, la performance environnementale moyenne du Fonds liées aux consommations d'énergie tous fluides, tous usages, parties communes et parties privatives s'établissait à 12,6 $kg_{eq}CO_2/m^2/an$.

Exposition aux actifs n'ayant pas mis en place de solutions de tri et traitement des déchets

En 2023, 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.

## 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 : 01/01/2023-29/12/2023

| Investissements les plus importants | Secteur | % d'actifs | Pays |
|---|---|---|---|
| Carré Daumesnil (Paris) | Bureaux | 4,3% | France |
| Carré Feydeau (Paris) | Bureaux | 4,1% | France |
| Iléo (Boulogne-Billancourt) | Bureaux | 3,4% | France |
| La Suite (Paris) | Bureaux | 3,1% | France |
| Le Vermont (Nanterre) | Bureaux | 3,0% | France |
| 45 Paradis (Paris) | Bureaux | 2,7% | France |
| Ipso Facto (Montrouge) | Bureaux | 2,7% | France |
| 32 rue de Chabrol (Paris) | Bureaux | 2,4% | France |
| Le Campus (Massy) | Bureaux | 2,3% | France |
| Watt (La Défense) | Bureaux | 2,2% | France |

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

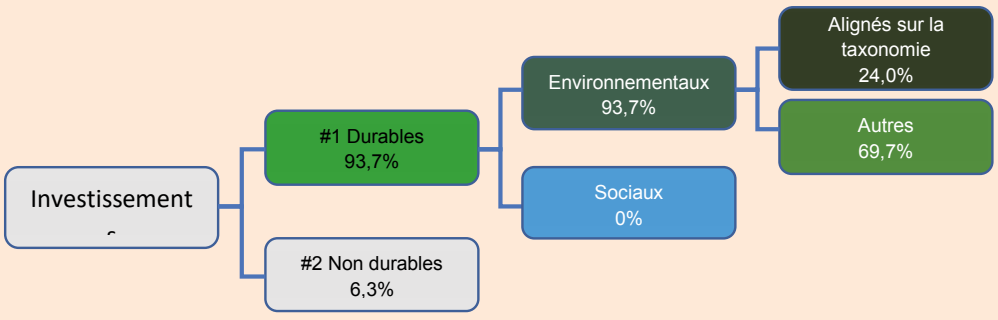
L'**allocation des actifs** décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

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 2023.

En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Le Fonds a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers livrés le 1er janvier 2023, ce qui correspond à 93,7% de son actif brut.

### *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.

[4] Le coefficient de conversion énergie finale/énergie primaire retenu par le Fonds est de 2,3

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 bas-carbone et qui entre autres ont des niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondant à la meilleure performance.

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

Pour être alignés sur la 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 présenter 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 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 alignés sur la 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 présenter 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 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 000m² doivent, en outre, avoir fait l'objet d'une Analyse de Cycle de Vie et d'une étude d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique.

L'alignement à taxonomie des actifs du Fonds en utilisant l'indicateur Valeur de Marché est de 24,0%

Sont alignés sur la taxonomie, le Chiffre d'Affaires des actifs immobiliers alignés sur la Taxonomie.
L'alignement à Taxonomie du Chiffre d'Affaires du Fonds en utilisant l'indicateur Chiffre d'Affaires est de 22,9%

Sont alignés sur la taxonomie, (i) les Capex des actifs immobiliers alignés sur la taxonomie, (ii) les capex inclus dans un plan de Capex ayant pour objectif l'alignement d'un actif immobilier sur la Taxonomie, (iii) les Capex individuellement alignés. Compte tenu du caractère récent de la réglementation relative à la taxonomie, nous ne sommes pas en mesure de publier les Capex individuellement alignés.
L'alignement sur la Taxonomie des Capex du Fonds en utilisant l'indicateur Capex est de 0%

### *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[5]?*

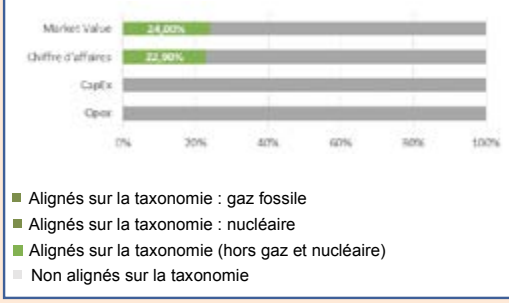
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

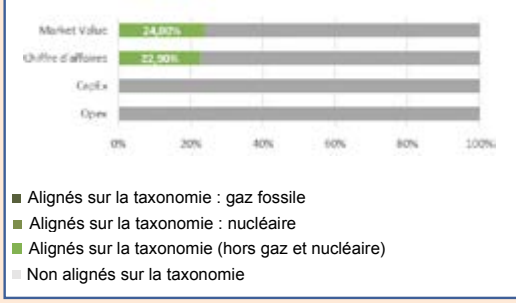
☒ Non

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.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie
**Dont obligations souveraines***




2. Alignement des investissements sur la taxonomie
**Hors obligations souveraines***




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

Le Fonds n'investit pas dans des obligations souveraines

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.

[5] 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.

***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 ou 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 pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE était de 24,0% au 31/12/2023 contre 12,0% au 31/12/2022.
La Française REM utilise l'outil développé par l'OID pour déterminer les vulnérabilités des actifs aux risques climatiques physiques. En 2023, l'OID a augmenté le nombre d'indicateurs d'exposition climatique (8 aléas à terme vs. 5 auparavant), et retenu des indicateurs plus récents (2020 vs. 2014) et plus prospectifs afin de renforcer leur capacité prédictive. Par ailleurs, l'analyse des expositions aux risques climatiques physiques sera modélisée selon trois scénarios (RCP 8.5, 4.5 et 2.6), et les horizons temporels étendus jusqu'en 2090. Ces évolutions constituent un changement de méthode.

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 69,7%.
Les critères techniques retenus par taxonomie ne sont pas pertinents pour juger de l'alignement des actifs immobiliers avec les objectifs internationaux fixés par l'Accord de Paris, qui est l'objectif d'investissement durable du Fonds. En effet, 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 décembre 2023. 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 pour analyser leur alignement sur l'objectif d'investissement durable environnemental. Les caractéristiques environnementales et sociales de ces actifs ont été analysés 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 ?

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 atteinte 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

En 2023, le fonds a poursuivi sa politique de sobriété et d'efficacité énergétique, en mobilisant l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'investissement durable du Fonds.

La société de gestion a notamment renforcé ses équipes en recrutant un responsable technique ESG, qui coordonne l'ensemble des plans d'actions pour réduire les consommations énergétiques, et un responsable immobilier ISR, chargé de coordonner les actions relatives à la mobilisation de nos locataires.

Pour pouvoir agir efficacement, il convient de mesurer de manière fiable les consommations d'énergie des actifs. En 2023, le Fonds a continué son partenariat avec Deepki afin de collecter les données de consommations d'énergie réelles des parties communes et des parties privatives de ses actifs immobiliers. Pour cela, le Fons 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. En 2023, dans le cadre du dispositif éco-énergie tertiaire, le Fonds a déclaré 100% de ses EFA, et a déclaré les consommations d'énergie des EFA nous ayant donné mandat pour le faire.

Le Fonds adapte ses plans d'action aux spécificités de chaque typologie d'actifs. Ainsi, sur les entrepôts, la société de gestion a testé la peinture réflective sur les toits afin de réduire l'absorption de chaleur par les toits pour assurer une meilleure inertie thermique du bâtiment et réduire ses besoins de refroidissement.

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

Décarbonation des sources d'énergie

L'objectif du Fonds est de modifier l'ensemble des contrats d'électricité maîtrisés par la société de gestion pour sécuriser un approvisionnement de source renouvelable. Toutefois, pour les contrats dont le passage en énergie renouvelable entraînerait un surcoût démesuré par rapport aux coûts de l'énergie du contrat en cours, le Fonds attendra la fin du contrat en cours avant de sécuriser un approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Ce passage en énergie renouvelable sera effectif au plus tard au 31 décembre 2025. De plus, le Fonds sensibilise 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.

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 500m².



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

Le Fonds n'a pas d'indice de référence.

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

***En quoi l'indice de reference differait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

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

Non applicable.

***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable



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 2024 - A70225 - Photo couverture : Immeuble le Smart' Up à Châtillon (92).